

Sygn. akt I ACa 770/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz (spr.)
Sędziowie :	SA Małgorzata Wolczańska SA Joanna Kurpierz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 20 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 15/11

- 1) oddała obie apelacje;
- 2) koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie znosi.

Sygn. akt I ACa 770/12

UZASADNIENIE

Powód - Gmina Miasto K. wystąpił z pozwem przeciwko M. S. domagając się zasądzenia od niej kwoty 134.010,26 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2010 r. oraz kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że w dniu 8 października 2010 r. mąż pozwanej nabył ustanowioną odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu, jako jego najemca tego lokalu. Nabycie nastąpiło do jego majątku osobistego, przy czym w cenie sprzedaży zastosowano bonifikatę 60%. Następnie w dniu 8 sierpnia 2008 r. powyższy lokal sprzedał swojej żonie - M. S.. Z kolei pozwana w dniu 31 marca 2009 r. sprzedała ten

lokal osobie trzeciej. W tej sytuacji pozwana winna zwrócić stronie powodowej udzieloną jej mężowi zwaloryzowaną bonifikatę, której wysokość odpowiada należności dochodzonej pozwem.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Zarzuciła, że w odniesieniu do niej nie znajdują zastosowania zmienione po 22 października 2007 r. przepisy art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto przedstawiła do potrącenia należność wzajemną w wysokości 85.466,89 złotych wynikającą z przysługującego jej względem powoda roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na lokal użytkowy przy ul. (...) w K..

Zaskarżonym wyrokiem z 20 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 65.696,66 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2010 r. oraz koszty procesu w wysokości 1. 766,15 złotych, a w pozostałej części powództwo oddalił. Wydane orzeczenie zostało następująco uzasadnione przez Sąd pierwszej instancji:

W dniu 8 października 2007 r. R. S., jako najemca, zawarł ze stroną powodową umowę sprzedaży lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 108,84 m² oraz otrzymał w wieczyste użytkowanie na 99 lat udział wynoszący 1481/10000 części działki gruntu nr (...) o powierzchni 258 m². Nabycie tego lokalu nastąpiło do jego majątku osobistego za kwotę 83.130,80 złotych z zastosowaniem 60% bonifikaty od wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę na kwotę 207. 827 złotych. Sprzedaż nastąpiła zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w trybie bezprzetargowym, z pouczeniem o treści art. 68 ust. 2 tej ustawy. Następnie w dniu 8 sierpnia 2008 r. R. S. umową notarialną sprzedał wyżej wymienioną nieruchomość lokalową swojej żonie M. S. za kwotę 430.000 złotych. W pkt. (...) tej umowy zawarto informację o wpisaniu ostrzeżenia w dziale (...) księgi wieczystej tejże nieruchomości o nabyciu lokalu od Miasta z zastosowaniem bonifikaty i możliwości zbycia przez nabywcę lub jego wykorzystania na inny niż cel nabycia, przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, jednakże w takim wypadku właściciel zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Z kolei aktem notarialnym z dnia 31 marca 2009 r. nieruchomość została przez pozwaną sprzedana G. M. za kwotę 430.000 złotych. Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w wysokości 134.010,26 złotych w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma, które to pismo pozwana otrzymała w dniu 2 lutego 2010 r..

Pozwana wynajmowała od powoda lokal użytkowy położony w K. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2006 roku początkowo z przeznaczeniem na kwiaciarnię. W umowie tej strony w § (...) i (...) uregulowały kwestie dotyczące nakładów na lokal, przy czym w § (...) stwierdzono, że wyposażenie w urządzenia i stan techniczny oraz termin przyjęcia lokalu określa protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik do tej umowy. W lokalu tym pozwana wykonała remont w latach 2007 – 2009. W dniu 19 października 2009 r. protokołem zdawczo-odbiorczym pozwana przekazała wynajmowany lokal wynajmującemu. Wcześniej pozwana przedstawiła powodowi kosztorys poczynionych przez siebie nakładów koniecznych, z powołaniem się na § (...) ust. (...) umowy najmu, według którego ich wartość stanowiła kwotę 85.466,89 złotych. Powód jednak nie zaakceptował przedstawionego kosztorysu i kwestionował swój obowiązek dokonania zwrotu pozwanej poczynionych przez nią nakładów.

Sąd pierwszej instancji uznał, że przeprowadzona przez biegłego sądowego z udziałem stron wizja lokalna, analiza zapisów umowy łączącej strony oraz protokoły przekazania lokalu, pozwalają na ustalenie, iż wartość robót remontowych (tj. robót budowlanych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania) wynosi 55.539,52 złotych netto, od czego podatek VAT stanowi kwotę 12.774,08 złotych (brutto 68.313,60 złotych).

Sąd Okręgowy poczynił wyżej przedstawione ustalenia na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, jak również opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego. Opinię tą Sąd pierwszej instancji w całości podzielił, uznając ją za rzetelną i uwzględniającą zapisy umowy łączącej strony, z równoczesnym odniesieniem się do przedstawionych dokumentów. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przed jej opracowaniem biegły uczestniczył w wizji lokalnej, w

której uczestniczyły również strony. W ocenie Sądu pierwszej instancji argumenty przedstawione przez biegłego w odniesieniu do postawionych mu przez strony zarzutów, były przekonujące, a wyciągnięte wnioski logiczne.

Przechodząc do rozważań prawnych odnoszących się do zasadności żądania powoda Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami głównie dotyczył tego, czy do umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawartej pomiędzy pozwaną a jej mężem w dniu 8 sierpnia 2008 r. mają zastosowanie przepisy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), to znaczy te, jakie obowiązywały w dacie nabycia nieruchomości od powódki przez R. S., czy też ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2004 r. poz. 2603 ze zmianami) po ich zmianie ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Sąd Okręgowy podzielił stanowisko zawarte w uchwale podjętej przez Sąd Najwyższy w dniu 24 lutego 2010 r., sygn. III CZP 131/09, a mianowicie, że przepisy art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. jak wyżej) mają zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu zawartych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. jak wyżej), tj. od 22 września 2004 r. do 21 października 2007 r., jeśli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r.. Sąd Najwyższy stwierdził w jej uzasadnieniu m.in., że stosunek cywilno prawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejącej tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 u.g.n., natomiast obowiązek zwrotu bonifikaty jest uzależniony od odrębnego zdarzenia, tj. dokonania dalszego zbycia. Dopiero ten fakt ustawa wiąże z powstaniem obowiązku zwrotu bonifikaty. Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy przyjął, że do umowy pozwanej zawartej w dniu 31 marca 2009 r. stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym po 22 października 2007 r., a więc art. 68 ust. 2 w związku z art. 68 ust. 2b u.g.n. W tej sytuacji żądanie strony powodowej, w ocenie Sądu pierwszej instancji, było uzasadnione w pełnej dochodzonej wysokości tj. 134.010,26 złotych, bowiem wysokość zwaloryzowanej bonifikaty nie była kwestionowana przez pozwaną. Pełna kwota nie została jednak zasądzona, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż podniesiony zarzut potrącenia jest uzasadniony, lecz tylko do kwoty 68.313,60 złotych brutto, w czym mieści się podatek VAT w wysokości 12.744,08 zł. Skoro pozwana poczyniła nakłady na roboty remontowo budowlane, na lokal stanowiący własność strony powodowej i nastąpiło to zgodnie z łączącą strony umową najmu. Sąd Okręgowy uznał, że w świetle art. 471k.c., uzasadnione było żądanie zwrotu równowartości poczynionych przez pozwaną nakładów. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w zdecydowanej części, zakres wykonanych prac był wynikiem umowy oraz stanu, w jakim lokal ten znajdował się w momencie przekazania go pozwanej. Natomiast ta część wydatków na roboty, które wykroczyły poza umowę i stanowiły ulepszenia przedmiotu najmu, na zasadzie art. 676 k.c. również powinny zostać pokryte przez powoda, skoro nie wykazał, aby domagał się przywrócenia stanu poprzedniego. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że pozwana nie wykazała uiszczenia podatku VAT nie przesądza, iż od tego obowiązku jest zwolniona, jeśli w wyniku orzeczenia sądu uzyska tytuł do zwrotu nakładów poczynionych na roboty budowlano remontowe. Uwzględnienie w powyższych rozliczeniach tego podatku po stronie pozwanej na nią nakłada obowiązek rozliczenia się z fiskusem. Gdyby do tego nie doszło, podatek ten w ogóle nie zostałby uregulowany.

W efekcie wyżej poczynionych ustaleń i rozważań Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powoda różnicę między należnością z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty a wartością nakładów pozwanej na wynajmowany lokal użytkowy, która to wierzytelność została przedstawiona przez nią do potrącenia. Odsetki zasądzono za okres opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego w oparciu o art. 481 k.c. w zw. z art. 476 k.c.. Koszty procesu stron zostały stosunkowo rozdzielone przy przyjęciu, iż każda z nich utrzymała się ze swoim żądaniem w około 50% oraz przy uwzględnieniu wysokości poniesionych w toku procesu kosztów - powód opłaty od pozwu, a pozwana wydatków sądowych (art. 100 k.p.c.).

Powyższy wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony przez obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo zarzucając:

- naruszenie art. 676 i 681 k.c. oraz § (...) i (...) umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2006 r. przez przyjęcie, że powód jest zobowiązany do zwrotu pozwanej kwoty 68.313,60 złotych tytułem nakładów poniesionych na lokal użytkowy przez nią wynajmowany, w tym drobnych nakładów oraz innych nakładów zgodnie z umową obciążających najemcę lokalu oraz ulepszeń, na których wykonanie powód nie wyraził zgody
- naruszenie art. 498 k.c. przez przyjęcie, że doszło do skutecznego potrącenia wzajemnych wierzytelności stron procesu
- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, w tym przez pominięcie treści umowy łączącej strony i przyjęcie za opiniami biegłego, że powód zobowiązany jest do zwrotu pozwanej kwoty 68.313,60 złotych tytułem równowartości nakładów na lokal użytkowy przy ul. (...) poniesionych przez pozwaną, wbrew ustaleniom stron w umowie najmu z dnia 23 sierpnia 2006 r..

W związku z podniesionymi zarzutami powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez i zasądzenie na jego rzecz dalszej kwoty 68.313,60 złotych, co będzie prowadziło do uwzględnienia jego żądania w całości, oraz kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej powództwo formułując poniższe zarzuty:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 68 ust. 2 w zw. z art. 68 ust. 2b ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, że przepis ów znajduje zastosowanie do osoby bliskiej również w przypadku, w którym pierwotny nabywca nieruchomości lokalowej z bonifikatą nabył ją pod rządami art. 68 ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 22 października 2007 r., dokonanej ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów, zgodna z art. 3 k.c. prowadzi do wniosku, że z uwagi na zasadę nieretroakcji przepis ten w takim przypadku nie ma zastosowania
- naruszenie art. 64 ust. 2 i ust. 3 Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione wprowadzenie ograniczenia w rozporządzeniu przedmiotem własności.

W związku z powyższym pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy się odnieść do kwestii zasadności żądania dochodzonego pozwem, a zatem czy istnieją prawnie uzasadnione podstawy do domagania się przez powoda od pozwanej zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości zwaloryzowanej bonifikaty, udzielonej przez powoda w związku z zakupem przez najemcę zajmowanego lokalu mieszkalnego (w tym przypadku najemcą i kupującym był mąż pozwanej). Odnośnie do żądania pozwu stan faktyczny nie był między stronami sporny i w całości wynikał z dokumentów w postaci kolejno zawieranych umów sprzedaży mieszkania położonego w K. przy ul. (...). Zatem bezspornie mąż pozwanej nabył lokal korzystając z 60% bonifikaty w zapłacie ceny, a następnie sprzedał ten lokal swojej żonie, a pozwanej w niniejszej sprawie, która z kolei zbyła ten lokal w dniu 22 października 2007 r. na rzecz osoby trzeciej. Pozwana kwestionowała w niniejszym procesie zasadność żądania powoda, ale nie jego wysokość. Zatem rozważenia wymagało, czy po stronie pozwanej powstał obowiązek dokonania zapłaty należności odpowiadającej wysokości zwaloryzowanej bonifikaty. Rozważania prawne dotyczące tego zagadnienia zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zasługują na podzielenie. Sąd pierwszej instancji odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 131/09 (OSNC 2010/9/118, Biul. SN 2010/2/9), zgodnie z którą przepis art. 68 ust. 2a pkt. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) ma zastosowanie także do umów sprzedaży lokalu mieszkalnego zawieranych przez gminę z najemcami w czasie obowiązywania art. 68 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce

nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), tj. od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., jeżeli nabywca tego lokalu sprzedał go po dniu 21 października 2007 r.. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale, obowiązek zapłaty zwaloryzowanej równowartości bonifikaty stanowi treść zobowiązania wynikającego z ustawy, które jest odrębne od stosunku prawnego nawiązanego umową zbycia. Obowiązek ten aktualizuje się w razie przedwczesnego dalszego zbycia lokalu (nieruchomości) nabytego od gminy. Zarówno przesłanki powstania, jak i elementy treści tego stosunku prawnego są określone w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u. g. n.). Perspektywy powstania w przyszłości roszczenia o zwrot bonifikaty, choć pozostającej w związku z zawarciem umowy zbycia, nie można uznać za skutek tej umowy, wynikający z ustawy (art. 56 k.c.). Stosunek cywilnoprawny z umowy sprzedaży wcześniej istniejący tworzy jedynie sytuację prawną, która jest potrzebna do wypełnienia hipotezy art. 68 ust. 2 u. g. n.. W konsekwencji nie można uznać za trafne twierdzeń pozwanej, iż nie doszło po jej stronie do powstania obowiązku zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, bowiem przepisy u. g. n. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy z „pierwotnym” nabywcą (czyli mężem pozwanej) nie przewidywały takiego obowiązku. Obowiązek pozwanej wynika z ustawy w brzmieniu obowiązującym w dacie zbycia przez nią lokalu mieszkalnego nabytego od gminy z bonifikatą, gdyż zbycie to nie nastąpiło w warunkach określonych w art. 68 ust. 2a u. g. n.. Nie można się zgodzić z argumentem, iż ustanowiony ustawą obowiązek zapłaty należności w wysokości zwaloryzowanej bonifikaty stanowi naruszenie Konstytucji poprzez nieuzasadnione wprowadzenie ograniczenia w rozporządzeniu przedmiotem własności. Należy však pamiętać, że zbycie przez gminę w tym przypadku lokalu mieszkalnego nastąpiło z udzieleniem znacznej bonifikaty, dzięki czemu najemca lokalu mógł się stać jego właścicielem płacąc cenę odpowiadającą jedynie części wartości nabywanego lokalu. Udzielenie bonifikaty następowało przy założeniu, że nabywany lokal będzie służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nabywcy, czy też jego bliskich, i z tej przyczyny wprowadzono 5-letni okres, przed upływem którego zbycie lokalu (poza warunkami określonymi w art. 68 ust. 2a u. g. n.) powodowało obowiązek „zwrotu bonifikaty”. W przeciwnym razie doszłoby do uzyskania przez nabywcę nieuzasadnionej korzyści kosztem gminy, ponieważ nabywając mieszkanie za cenę stanowiącą jedynie część jego wartości (w tym przypadku 40% wartości), miałby możliwość jego zbycia za cenę odpowiadającą pełnej wartości lokalu. Podsumowując powyższe rozważania należy w pełni podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powodowej gminie przysługuje wobec pozwanej wierzytelność w wysokości odpowiadającej zwaloryzowanej bonifikaty, co czyni niezasadnymi zarzuty zawarte w apelacji pozwanej. Wobec tego w dalszej kolejności zachodziła konieczność ustalenia, czy pozwanej przysługuje także wierzytelność wobec powoda, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi, czy zostały spełnione warunki do dokonania potrącenia, czy oświadczenie o potrąceniu zostało skutecznie złożone oraz jakie były skutki w zakresie wzajemnego umorzenia potrąconych wierzytelności.

Pozwana przedstawiła do potrącenia wierzytelność z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez nią na wynajmowany od powoda lokal użytkowy. Poza sporem między stronami pozostawało, że pozwana była najemczynią lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 23 sierpnia 2006 r.. Okoliczność, że pozwana poczyniła na ten lokal szereg nakładów, także nie była kwestionowana przez powoda, który twierdził jedynie, że nie ma obowiązku zwrotu powódce ich wartości. Przedmiotowy lokal użytkowy został przekazany wynajmującemu w dniu 19 października 2009 r., a powód nie dokonał zwrotu nakładów w żadnym zakresie.

Zgodnie z zawartą przez strony umową dokonywanie prac remontowych, adaptacyjnych i modernizacyjnych dozwolone było po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego (§(...)ust.(...)umowy, k.40 verte akt). Pismem z 28 grudnia 2006 r. wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych w wynajmowanym lokalu użytkowym w zakresie: wymiany tynków, wykonania wylewek posadzek, wykonania instalacji elektrycznej, wymiany stolarki okiennej i wymiany instalacji wod.-kan.. Pozwana twierdziła, że wykonała wskazany zakres prac remontowo-modernizacyjnych, a nadto zostało wykonane również ogrzewanie lokalu. Celem wykazania wysokości poniesionych nakładów, pozwana przedstawiła kosztorys powykonawczy remontu lokalu (którego pierwotnie planowane przeznaczenie tj. kwiaciarnię zmieniono na salon fryzjerski). Powód kwestionował przedstawiony kosztorys, dlatego też Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych przez pozwaną na wynajmowany lokal użytkowy (z uwzględnieniem łączącej strony umowy najmu oraz rodzaju tych nakładów – według stanu na dzień wydania lokalu wynajmującemu

oraz cen z daty sporządzenia opinii). Opinia została wydana przez biegłego inż. K. K., który szczegółowo określił zakres prac wykonanych w związku z realizacją prac remontowo-modernizacyjnych, objętych zgodą wynajmującego oraz wykonaniem ogrzewania, a następnie dokonał ich wyceny. Wobec podniesienia szeregu zastrzeżeń do wydanej opinii, biegły ponownie szczegółowo i wyczerpująco odniósł się do nich w sporządzonej pisemnej opinii uzupełniającej. Nie można się zgodzić z zarzutem powoda, że Sąd Okręgowy uchylił się od dokonania ustaleń w zakresie rodzaju nakładów, przenosząc obowiązek poczynienia tych ustaleń na biegłego. Otóż dla wyjaśnienia, jakiego rodzaju roboty są konieczne dla realizowania określonego zakresu prac remontowo-modernizacyjnych wymagana jest wiedza specjalna w zakresie znajomości wymogów technologicznych co do konieczności wykonania prac towarzyszących i ich rodzaju. Biegły znając zakres prac remontowo-modernizacyjnych, na jaki wynajmujący wyraził zgodę, dokonał weryfikacji wykonanych robót, ponieważ według kosztorysu przedstawionego przez pozwaną w lokalu użytkowym wykonano znaczny zakres prac, które wykraczały poza uzyskaną zgodę. Biegły wyjaśnił, iż dokonując analizy technicznej rodzaju poniesionych nakładów musiał uwzględnić wymogi wynikające z Prawa Budowlanego oraz dalszych aktów wykonawczych, które szczegółowo określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki (i ściślej lokale użytkowe) m. in. w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa dla higieny i zdrowia osób w nich przebywających itp.. Określając celowość poniesienia poszczególnych nakładów nie można bowiem abstrahować od przeznaczenia lokalu, w którym miał być ostatecznie urządzonej salon fryzjerski. Jednocześnie koniecznym jest zwrócenie uwagi na fakt, że lokal ten został urządzonej w miejscu, gdzie pierwotnie znajdowała się brama wjazdowa do budynku (zabytkowej kamienicy), co w znaczący sposób wpłynęło na zakres wykonywanych prac remontowo-modernizacyjnych. W tym stanie rzeczy niezrozumiałe jest kwestionowanie przez wynajmującego potrzeby urządzenia chociażby toalety w lokalu, czy też instalacji centralnego ogrzewania. Z uwagi na szczegółowość i wyczerpujące wyjaśnienia biegłego, sporządzona przez niego opinia dawała podstawę do poczynienia ustaleń w zakresie rodzaju nakładów objętych zgodą wynajmującego oraz mieszczących się w zakresie remontu. Biegły stwierdził, że pozwana wykonała prace remontowe obejmujące: roboty tynkarskie, murarskie, wymianę okien i drzwi, wymianę instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, zabudowanie centralnego ogrzewania, malowanie itp. i dokonał wyceny ich wartości wraz z koniecznymi pracami towarzyszącymi. Wartość ta została wyliczona na 68.313,60 złotych brutto. Zatem posiłkując się opinią biegłego zasadnym było ustalenie, że pozwanej z tytułu poczynionych nakładów przysługuje wobec powoda jako wynajmującego wierzytelność w wysokości 68.313,60 złotych. Należy wskazać, że powód zgodnie z zawartą umową miał możliwość dokonania wyboru, czy zatrzyma ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo zażądać od najemcy przywrócenia stanu poprzedniego. Tymczasem powód dokonał odbioru lokalu będącego przedmiotem umowy i nie domagał się wcześniej przywrócenia stanu poprzedniego, a co nie mniej znaczące – kolejny najemca korzysta z nakładów poniesionych przez pozwaną, co ustalono podczas wizji przeprowadzonej przez biegłego w toku procesu. Z kolei odnośnie do poczynionego „remontu koniecznego w zakresie standardu uzasadnionego” wynajmujący przyjął na siebie w umowie obowiązek zwrotu tych nakładów najemcy po zakończeniu najmu. Powód nie wywiązał się w tym zakresie z zawartej umowy, ponieważ nie dokonał rozliczenia nakładów z pozwaną i w żadnym zakresie nie dokonał zwrotu ich wartości. Jak już wskazano wyżej, pozwanej przysługuje w stosunku do powoda z tego tytułu wierzytelność w wysokości 68.313,60 złotych.

Skoro powodowi przysługuje wobec pozwanej wierzytelność z tytułu zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, a pozwanej wobec powoda przysługuje wierzytelność z tytułu zwrotu wartości poczynionych nakładów na wynajmowany lokal, to zachodzą przesłanki do dokonania potrącenia, gdyż obie strony są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, a przedmiotem obydwu wierzytelności są pieniądze (art. 498 § 1 k.c.). Pozwana złożyła stosowne oświadczenie, że dokonuje potrącenia (k. 319 akt). Na obecnym etapie straciły na aktualności zarzuty powoda, że nie doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu, bowiem w toku procesu został podniesiony jedynie zarzut procesowy, który jednak nie stanowił konsekwencji ważnie złożonego przez osobę uprawnioną (a nie pełnomocnika procesowego) oświadczenia materialno-prawnego. Pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty 68.313,60 złotych w sierpniu 2012 r., a oświadczenie to niewątpliwie dotarło do powoda, a zatem został spełniony wymóg z art. 499 k.c. zdanie pierwsze. Natomiast zgodnie ze zdaniem drugim tegoż przepisu oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Wydanie lokalu użytkowego powodowi nastąpiło 19 października 2009 r. (data protokołu zdawczo-odbiorczego na k. 191 akt), co otworzyło pozwanej możliwość domagania się zwrotu wartości

poniesionych nakładów. Roszczenie z tego tytułu ulega przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.). Z kolei wezwanie do zapłaty kwoty odpowiadającej wartości zwaloryzowanej zostało doręczone pozwanej w dniu 2 lutego 2010 r. (k.21 akt). Termin zapłaty określono na 14 dni od doręczenia wezwania. Z powyższego wynika, że od 17 lutego 2010 r. istniał tzw. stan potraçalności obu wierzytelności. Złożone skutecznie oświadczenie o potrąceniu wywiera skutki od chwili, kiedy potrącenie stało się w ogóle możliwe, a więc od daty w której istniał tzw. stan potraçalności obu wierzytelności. Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż oświadczenie o potrąceniu złożone przez pozwaną w dniu 14 sierpnia 2012 r. ma moc wsteczną od 17 lutego 2010 r.. Ponadto zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona , jeżeli w chwili gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. W lutym 2010 r. wierzytelność pozwanej nie była jeszcze przedawniona, a zatem ten zarzut powoda także nie jest niezasadny. Podobnie jak zarzut nieuprawnionego doliczenia do należności pozwanej podatku VAT od towarów i usług. Na rzecz pozwanej zostały wykonane określone usługi, zachodziła konieczność zakupu materiałów, co rodziło po jej stronie obowiązek zapłaty podatku i brak jest przekonywujących podstaw do uznania, iż pozwana nie może domagać się w tym zakresie zapłaty od powoda.

Wobec powyższego apelacje obu stron podlegały oddaleniu, ponieważ nie były zasadne, a orzeczenie w tym zakresie zostało wydane w oparciu o art. 385 k.p.c.. Wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu, stanowi wynik prawidłowych ustaleń oraz ich trafnej oceny. Zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak również materialnego należy uznać za chybione, co skutkowało oddaleniem apelacji obu stron. Konsekwencją oddalenia obu apelacji było wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c..