

Sygn. akt VIII GC 365/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Agnieszka Górską

Protokolant st. sekr. sąd. Marta Perkowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę 135.480 zł

I oddała powództwo;

II zasądza od powódki J. W. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 3617 (trzech tysięcy sześciuset siedemnastu) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 365/13

UZASADNIENIE

Powódka J. W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 135.480 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka powołała się na zawarte z pozwaną umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i najmu. Na podstawie pierwszej umowy pozwana zobowiązała się wybudować i oddać do eksploatacji powódce punkt handlowy w hali (...), zaś powódka zobowiązana była do partycypowania w kosztach inwestycji. Z kolei na podstawie umowy najmu pozwana zobowiązała się doprowadzić lokal do stanu określonego w załączniku do umowy, zaś powódka wykonać prace niezbędne do podjęcia działalności. Powódka zwracała się do pozwanej o usunięcie wad w przedmiocie umowy najmu, a wobec ich nieusunięcia w dniu 15 grudnia 2012 r. wypowiedziała umowę najmu. Wówczas została poinformowana przez pozwaną, że umowa została już rozwiązana. Następnie powódka odstąpiła od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i zażądała zwrotu nakładów w wysokości 115.158 zł, przy czym pozwana zanegowała skuteczność wypowiedzenia z uwagi na wykonanie umowy. Zdaniem powódki analizowana umowa nie została wykonana, skoro zakończenie robót miało nastąpić po podpisaniu protokołu odbioru, do czego nie doszło. Powódka zrezygnowała z inwestycji odstępując od umowy, a zatem pozwana jest zobowiązana do zapłaty dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15% kwoty (§3 ust. 1 umowy). Nawet jednak przy uznaniu, że umowa o prowadzeniu wspólnej inwestycji nie może stanowić podstawy żądania powódki, znajduje ono uzasadnienie w brzmieniu art. 662 § 1 k.c. Powódka poniosła bowiem nakłady niezbędne do tego, aby lokal nadawał się do umówionego użytku. Poniosła przy tym koszty wybudowania budynku w części przypadającej na punkt handlowy, a zatem nakłady konieczne. W konsekwencji powódka uznała, że wartość poczynionych przez nią nakładów koniecznych wyraża się kwotą netto kosztów budowy w części przypadającej na lokal i taka wartość została przyjęta przez strony w

umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji. W ocenie powódki celem stron przy zawieraniu umów było rozliczenie nakładów koniecznych poniesionych przez powódkę w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Wynika to z faktu, że w umowie dzierżawy zawartej pomiędzy pozwaną i Gminą M. S. wyłączono tylko możliwość rozliczenia nakładów w zakresie udzielonej pomocy publicznej. Jako podstawę dochodzenia roszczeń powódka wskazała również fakt nienależytego wykonywania umowy przez pozwaną. W tym zakresie powołała się na treść pisma z dnia 19 listopada 2012 r. oraz okoliczność, że pozwana w sposób nieudolny zarządzała obiektem, co skutkowało zamknięciem zdecydowanej części punktów handlowych i skutkowało powstaniem szkody po stronie powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że twierdzenia o wadach lokalu stanowią jedynie próbę przerwania na pozwaną odpowiedzialności za nieudane przedsięwzięcie gospodarcze. Pozwana wskazała, że udostępniała toalety personelowi, jednak powódka nigdy się o to nie zwracała. Ponadto to na powódce spoczywał obowiązek wykonania przyłącza do odprowadzania tłuszczów technologicznych. Za niezasadny uznała zarzut braku ochrony, jako że została ona powierzona wyspecjalizowanej agencji ochrony. Pozwana właściwie zarządzała obiektem, a spadek obrotów spowodowany jest kryzysem. Rzeczywistą przyczyną ustania umowy było jej rozwiązanie przez pozwaną z uwagi na zaleganie z płatnością czynszu przez powódkę. Pozwana podniosła przy tym, że sposób rozwiązania umowy najmu nie ma przełożenia na umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji

Pozwana podniosła także zarzut braku legitymacji bierniej wskazując, iż jest podmiotem, który realizował na rzecz powódki proces budowlany – inwestorem zastępczym. Zainwestowane przez powódkę pieniądze uprawniały powódkę do objęcia powierzchni handlowej w ramach umowy najmu i stanowiły nakłady na nieruchomości, a nie uczyniły ją podmiotem, któremu przysługuje własność lokalu. Pozwanej nie przysługuje własność obiektu, więc nie może ona być adresatem roszczeń o zwrot poczynionych nakładów. Jedynie właściciel jest biernie legitymowany w procesie o zwrot nakładów, tym bardziej że w umowie powódki z Gminą M. S., że ta ostatnia zwróci poczynione nakłady po upływie terminu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta. Pozwana zaprzeczyła, aby wpłacone przez powódkę środki stanowiły jej przychód. Pozwana pobierała środki księgując je jako kaucje gwarancyjne, a po zakończeniu inwestycji kupcom zostały wystawione faktury, w których jako przedmiot fakturowania określono partycypację w kosztach inwestycji. Pozwana nie wystawiła zatem faktur sprzedaży, nie funkcjonowała jako developer sprzedający z zyskiem, nie pobrała prowizji czy marż. Kwota wpłacona przez powódkę została przeznaczona dla wykonawców realizujących budowę i pozwana, nie będąc właścicielem gruntu, nie została wzbogacona o ich wartość kosztem majątku powódki. Pozwana uznała także, że strony wykonały umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, a podstawą wystawienia faktury korygującej było nieprawidłowe naliczenie podatku VAT.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i Gminą M. S. łączyła umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12 lutego 2003 r. Na mocy tej umowy Gmina M. S. oddała w dzierżawę na okres trzydziestu lat nieruchomość gruntową wraz z istniejącymi zabudowaniami, położoną w S. przy al. (...).

Dowód:

- umowa dzierżawy z dnia 12.02.2003 r. k. 42-44

W dniu 29 listopada 2010 r. powódka J. W. zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której pozwana została określona jako inwestor zastępczy, zaś powódka jako inwestor. Przedmiotem umowy było prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na przebudowie targowiska (...), położonego w S. przy al. (...), zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę, w skład którego wchodzić miała Hala oraz Galeria Handlowa (...) wraz z wykonaniem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wybudowaniem punktu handlowego oznaczonego na projekcie inwestycji pod numerem (...) Wskazano, że pozwana jest dzierżawcą nieruchomości – działki nr (...) przy ul. (...) w S. na podstawie 30-letniej umowy dzierżawy z Gminą M. S. (§ 1 ust. 1).

W § 1 ust. 2 umowy strony postanowiły, że nakłady poniesione na budowę wyżej wymienionego punktu handlowego stanowią inwestycję w obcym środku trwałym i będą własnością inwestora.

Na podstawie umowy inwestor zastępczy zobowiązał się przebudować targowisko poprzez wybudowanie za pośrednictwem wybranych przez siebie wykonawców Hali T. wraz z punktem handlowym i oddać go do eksploatacji inwestorowi w terminie 7 dni od daty odbioru końcowego hali i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (§ 1 ust. 4). Inwestor zobowiązał się zaś partycypować w kosztach inwestycji w części odpowiadającej kwocie 135.480 zł plus podatek VAT, stanowiącej koszt wybudowania punktu handlowego o powierzchni 45,16 m² (§ 3 ust. 1). W umowie zapisano przy tym, że wskazana kwota nie jest ostateczna i może ulec zmianie w przypadku wzrostu lub spadku końcowych kosztów inwestycji, jednak nie więcej niż o 10% (§3 ust. 2).

Inwestor zobowiązał się również do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w projekcie stanowiącym załącznik nr 3 przy uwzględnieniu, że umowa najmu zostanie zawarta na czas nie krótszy niż dwadzieścia lat, z przewidywaną stawką czynszu najmu 70 zł + VAT za 1 m² powierzchni najmu (§ 3 ust. 5).

W §3 ust. 8 postanowiono, że w przypadku nieuregulowania przez inwestora chociażby jednej z rat inwestor zastępczy wezwie na piśmie inwestora do uregulowania należności w terminie 14 kolejnych dni i po bezskutecznym upływie wskazanego terminu inwestor zastępczy będzie miał prawo wypowiedzenia umowy inwestorowi. W terminie 30 dni od daty podpisania umowy ze wskazanym przez inwestora następcą, zaakceptowanym przez spółkę, inwestor zastępczy zobowiązał się do wypłacenia inwestorowi dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15 % kwoty wartości przyjętej w §3 ust. 1, a w przypadku braku następcy wypłata nastąpić miała po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji.

W § 3 ust. 9 umowy strony przewidziały, że po rozpoczęciu budowy, w przypadku rezygnacji przez inwestora z inwestycji oraz:

a) wskazania następcy zaakceptowanego przez spółkę (...) przejmującego dotychczasowe prawa i obowiązki inwestora wynikające z niniejszej umowy, wypłata wpłaconych zaliczek nastąpi w terminie 30 dni od podpisania umowy z następcą, przy czym w takiej sytuacji potrącone zostanie 5% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1;

b) niewskazania następcy - inwestor zastępczy zobowiązuje się do wypłacenia inwestorowi dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1. z tym, że wypłata nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji;

c) wskazania następcy z grona najbliższej rodziny - wypłata oraz przekazanie praw nastąpi bez żadnych potrąceń.

Inwestor zobowiązany został ponadto do dokonania odbioru końcowego w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go przez inwestora zastępczego o gotowości do odbioru. Zaznaczono przy tym, że podpisanie przez strony protokołu odbioru oznacza zakończenie realizacji przedmiotu umowy (§ 3 ust. 10).

W § 4 umowy – zatytułowanym „pełnomocnictwo” – J. W. jako inwestor ustanowiła spółkę (...) inwestorem zastępczym i udzieliła jej pełnomocnictwa do zawierania umów z wykonawcami w celu realizacji inwestycji na nieruchomości określonej w umowie, uzyskania wszelkich stosownych zezwoleń, zaświadczeń innych dokumentów decyzji niezbędnych do realizacji inwestycji, wymaganych przepisami prawa budowlanego i innych ustaw, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz Zakładu (...), Zakładów (...) oraz prowadzenie w tym celu stosownych negocjacji (§ 4).

Strony ustaliły również, że w przypadku, gdy postanowienia umowy okażą się w całości lub częściowo nieważne lub niemożliwe do zrealizowania, nie wpływa to na moc obowiązującą pozostałych postanowień umownych. Postanowienia nieważne lub niemożliwe do zrealizowania strony zobowiązały się zastąpić innymi postanowieniami, które najpełniej odpowiadają będą celowi niniejszej umowy (§ 7).

W § 8 umowy ustalono, że wszelkie jej zmiany wymagają zgody obu stron wyrażonej w formie pisemnej.

Dowód:

- umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji k. 8-9

Mąż powódki R. W. uczestniczył z powódką w spotkaniach poprzedzających zawarcie umowy i był obecny przy jej zawarciu. Powódka i jej mąż byli świadomi faktu, że Gmina M. S. jest właścicielem gruntu, na którym posadowione zostało centrum handlowe. Wiedzieli również, że gmina będzie zobowiązana do zwrotu kosztów inwestycji w razie rozwiązania umowy dzierżawy z pozwaną spółką.

Powódka i jej małżonek nie wnosili o dokonywanie zmian w treści umowy. Nie poruszali w sposób szczegółowy kwestii dotyczących zwrotu nakładów, ich zbycia. Uzyskano jedynie zapewnienie, że rozliczenie nastąpi po ewentualnej rezygnacji z uczestnictwa w inwestycji.

Powódka miała świadomość faktu, że nie zostaną jej zwrócone nakłady poniesione na wykończenie i wyposażenie lokalu. Powódka przeznaczyła na ten cel kwotę ok. 100.000 zł.

Dowód:

- zeznania świadka R. W. k. 117

- zeznania powódki J. W. k. 118

Przedstawiciele pozwanej wskazywali, że partycypacja w kosztach inwestycji jest korzystniejsza od zawarcia wyłącznie umowy najmu. W przypadku inwestorów czynsz najmu był o 25 % niższy niż u innych najemców lokali w Centrum Handlowym (...). Powódka jako inwestor miała możliwość oddania powierzchni podmiotowi trzeciemu w podnajem. Ponadto inwestorzy mogli dokonywać z tytułu wpłaconej kwoty odpisów amortyzacyjnych.

Pozwana informowała powódkę, że w przypadku wykupienia gruntu będzie możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz inwestorów. Wskazywano na prawo pierwokupu inwestorów.

Nie zapewniali jakoby w związku z samym faktem zawarcia umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji jej strona (inwestor) nabywała prawo własności lokalu związane z udziałem w gruncie.

Dowód:

- zeznania powódki J. W. k. 118

- zeznania prezesa zarządu pozwanej D. J. k. 118

W dniu 29 listopada 2010 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego w obiekcie handlowo - usługowym położonym w S. przy al. (...). (...). Czas trwania umowy ustalono na okres 20 lat liczony od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu. Ustalono również, że z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa stronom nie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy, z wyjątkiem rozwiązania w drodze wzajemnego porozumienia (§ 5 ust 1 i 2).

W §10 wskazano, że wydanie przedmiotu najmu wynajmujący zobowiązany jest na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu określonego w załączniku nr 2. Wynajmujący uprawniony był do wprowadzenia zmian co do stanu przedmiotu najmu, po ich uprzednim uzgodnieniu z najemcą (ust. 1). Wszelkie prace najemcy, które były niezbędne do podjęcia przez najemcę zobowiązany był wykonać na własny koszt i własne ryzyko (ust. 2).

Zgodnie z treścią §14 zmiany budowlane w przedmiocie najmu wykonywane przez najemcę po dniu rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu, inne niż prace wykończeniowe lub wyszczególnione w umowie, w tym w

szczególności przebudowy i zabudowy, zakładanie instalacji, mogły być przez najemcę wykonywane tylko za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego. Wszystkie koszty takich zmian budowlanych łącznie z ewentualnymi opłatami administracyjnymi ponosić miał wyłącznie najemca (§14 ust. 1). Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, najemcy nie przysługiwało prawo do żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych przez najemcę kosztów dokonanych zmian budowlanych, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy (ust. 2).

Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany został do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie, w jakim go odebrał, z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji – zgodnie z § 19 ust. 1 umowy. W § 19 ust. 3 umowy postanowiono, że najemca pozostawi wynajmującemu nakłady trwale połączone z substancją przedmiotu najmu, przy czym najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot tych nakładów. W § 19 ust. 5 zapisano zaś, że w przypadku zbycia przez inwestora osobom trzecim praw wynikających z posiadanych nakładów, zgodnie z „umową o prowadzeniu wspólnej inwestycji” spółka (...) ma prawo pierwokupu nabycia tych praw, przy czym nabycie praw przez spółkę w drodze pierwszeństwa, w ciągu dwóch lat od oddania przedmiotu najmu do używania, nastąpi za cenę równowartości nakładów, w wysokości określonej „umową o prowadzeniu wspólnej inwestycji”.

W § 20 ust. 1 wskazano sytuacje, w jakich wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wśród nich wskazano zaleganie za co najmniej dwa miesiące z płatnością czynszu najmu i pozostałych składników, w wypadku, w którym pomimo pisemnego uprzedzenia przez wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty najemca nie ureguluje tych należności (pkt a) oraz używanie przedmiotu najmu w celu innym aniżeli określony w umowie pomimo pisemnego upomnienia ze strony wynajmującego (pkt b).

Załącznik do umowy stanowiły m. in. warunki techniczne dla najemców (zał. nr 2). Przewidziano w nich wydzielone sanitariaty dla wybranego personelu galerii handlowej oraz przeznaczone dla pracowników posiadających książeczki zdrowia (pkt 2.1.3.3). Nadto w pkt 2.1.2.1 wskazano, że kanalizacja sanitarna jest rozdzielona dla ścieków socjalno – bytowych i technologicznych (odprowadzanych do separatora tłuszczów). Przyłącza kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych miały zostać wykonane przez wynajmującego (pozwaną) do jednego punktu w obrębie powierzchni najmu dla wybranych lokali: dyskont spożywczy, sklep mięsny, gastronomie.

Dowód:

- umowa najmu z załącznikami k. 13-34

W wykonaniu obowiązku udostępnienia wydzielonych sanitariatów dla pracowników lokali gastronomicznych, posiadających książeczki zdrowia pozwana zawierała z najemcami lokali umowy użyczenia. Ich przedmiotem było oddanie do wyłącznej dyspozycji zamykanej na klucz toalety. Korzystanie z przedmiotu użyczenia było nieodpłatne.

Dowód:

- umowa użyczenia z dnia 2.05.2011 r. k. 78

Po ukończeniu budowy obiektu przeznaczonego na Centrum Handlowe (...) powódka odebrała lokal użytkowy o numerze (...). Protokolarny odbiór miał miejsce w dniu 1 lutego 2011 roku. Powódka nie zgłosiła zastrzeżeń i przyjęła przedmiot odbioru. Oświadczyła, że prace aranżacyjne i instalacyjne w lokalu zostały wykonane bez zmian istotnych w stosunku do projektu aranżacji wnętrz.

Dowód:

- protokół odbioru pomieszczenia k. 72-73

- oświadczenie powódki k. 74

W dniu 16 kwietnia 2011 r. pozwana wystawiła fakturę VAT nr (...), na mocy której obciążyła powódkę kwotą 166.640,40 zł (135.480 zł + VAT) tytułem partycypacji w kosztach inwestycji Centrum Handlowego (...). Była to faktura końcowa. Nie uwzględniono w niej wartości ewentualnej prowizji czy marży pozwanej. Spółka nie uzyskała na podstawie umowy żadnego zysku.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 12
- zeznania świadka G. S. k. 117
- zeznania prezesa zarządu pozwanej D. J. k. 118

Powódka poinformowała pozwaną, że z dniem 19 listopada 2012 r. była zmuszona wstrzymać prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu. Jako przyczyny wskazała fakt konieczności korzystania przez personel lokalu gastronomicznego z sanitariatów dostępnych dla publiczności, co jest niezgodne z przepisami sanitarnymi i pkt 2.1.3.3 załącznika nr 2 do umowy najmu. Powódka wskazała także, że poza przyłączem dla ścieków socjalno – bytowych pozwana zobowiązana była do udostępnienia osobnego przyłącza kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych odprowadzanych do separatora tłuszczu (pkt 2.1.2.1 załącznika nr 2 do umowy najmu), a tego nie wykonała. Powódka wezwała pozwaną do usunięcia wskazanych braków do 26 listopada 2012 r., wydania kopii umowy ubezpieczenia obiektu od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, a także wskazania z jakich przyczyn pozwana zaniechała dozoru obiektu.

W odpowiedzi pozwana wskazała na zapewnienie możliwości korzystania z sanitariatów przeznaczonych dla personelu, z której powódka nie skorzystała. Podała również, że do użytkowanego lokalu doprowadzone zostało przyłącze do odprowadzania ścieków technologicznych i najemcy wzywani byli do wykonania obowiązku utylizacji tłuszczów. Powódka obowiązku takiego nie dopełniła. Pozwana wskazała, że możliwe jest zapoznanie się z treścią polisy ubezpieczeniowej, a nadto od początku funkcjonowania obiektu spółka (...) zatrudnia profesjonalną firmę ochrony osób i mienia.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 19.11.2012 r. k. 45-46
- pismo pozwanej z dnia 10.12.2012 r. k. 47

Pismem z dnia 15 grudnia 2012 r. powódka wypowiedziała umowę najmu, wskazując na bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego w piśmie z dnia 19 listopada 2012 r. Jako podstawę wskazała art. 664 § 2 k.c.

Otrzymane wypowiedzenie pozwana uznała za bezprzedmiotowe, powołując się na rozwiązanie umowy najmu w listopadzie 2012 r., o czym powódka została poinformowana pismem z dnia 15 listopada 2012 r. W treści powołanego wypowiedzenia jako podstawę pozwana wskazała §20 umowy najmu, a nadto zwróciła się o wydanie przedmiotu najmu. Powódka zalegała z zapłatą czynszu za 2 miesiące .

Powódka wydała lokal pozwanej w dniu 18 stycznia 2013 r.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 15.12.2012 r. k. 48
- pismo pozwanej z dnia 20.12.2012 r. k. 49
- wypowiedzenie z dnia 15.11.2012 r. k. 75

- protokół zdawczo – odbiorczy k. 53

- zeznania powódki J. W. k. 118

W piśmie z dnia 14 stycznia 2013 r. powódka, powołując się na brzmienie §3 pkt 9 lit. b umowy oprowadzenie wspólnej inwestycji, oświadczyła, że rezygnuje z inwestycji polegającej na przebudowie targowiska (...) położonego w S. przy ul. (...). Jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 115.158 zł tytułem 85% zapłaconych zaliczek.

W odpowiedzi pozwana wskazała na niewłaściwą interpretację treści umowy. Wskazała, że wycofanie się z inwestycji możliwe było przed jej zakończeniem, gdyż po odebraniu powierzchni umowa wygasła. Zauważyła, że umowa miała charakter nieodpłatny i pozwana nie pobierała na jej podstawie żadnego wynagrodzenia. Zapłacona kaucja została przeznaczona na wynagrodzenie dla wykonawcy obiektu. Pozwana zauważyła również, że formalnie obiekt jest własnością Gminy M. S., stąd ona powinna być adresatem roszczeń o zwrot poczynionych nakładów.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 14.01.2013 r. k. 50

- pismo pozwanej z dnia 7.02.2013 r. k. 51-52

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony postępowania. Strony nie kwestionowały ich treści, zaś Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich prawdziwości. Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadka G. S. i prezesa zarządu pozwanej D. J., jako że zeznania te były spójne i zbieżne w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – m. in. przeznaczenia środków uiszczonych przez powódkę przy zawarciu umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji. Twierdzenia prezesa zarządu pozwanej dotyczące znaczenia postanowień umowy i świadomości strony powodowej w tym zakresie pozostawały w zgodzie z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie. Za wiarygodne uznał też Sąd zeznania świadka R. W. oraz - w zasadniczej części – powódki.

Sporną kwestię stanowiła interpretacja postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowy najmu, a także skutków wypowiedzenia umowy najmu dla powódki i istnienia podstaw do dokonania na jej rzecz zwrotu części kwoty partycypacji w inwestycji.

Sąd nie znalazł podstawy, która uzasadniałaby roszczenie powódki o zwrot wydatków, jakie ta poczyniła na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a w szczególności tych wydatków obejmujących kwotę 135.480 zł dochodzoną niniejszym pozwem.

W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że sam fakt rozwiązania przez strony umowy najmu jest bezsporny. Strony wskazują jedynie na inne przyczyny, które doprowadziły do tego rozwiązania. Powódka powoływała się na wypowiedzenie umowy w dniu 15 grudnia 2012 r. (k. 48), zaś pozwana na wypowiedzenie umowy pismem z dnia 15 listopada 2012 r. (k.75). Podkreślić jednak trzeba, że sam fakt rozwiązania umowy najmu nie oznacza automatycznie rozwiązania umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, utraty bytu tej umowy. W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi zaś zwrotu kwot wydatkowanych na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Umowa ta miała odrębny byt od umowy najmu, stąd nie sposób przyjąć, aby rozwiązanie umowy najmu wpływało bezpośrednio na powstanie po stronie powódki ewentualnych uprawnień związanych z rozwiązaniem umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Powódka co prawda złożyła w dniu 14 stycznia 2013 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji (k. 50) i zażądała zwrotu części kwoty uiszczonej na podstawie tej umowy, jednak aby móc uwzględnić to roszczenie należałoby ustalić, że istniały podstawy do złożenia takiego oświadczenia, odnoszącego się do tej konkretnej umowy.

W ocenie Sądu w niniejszym stanie faktycznym nie zaistniały podstawy do uznania, że dopuszczalne i skuteczne w kontekście postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było odstąpienie od niej przez powódkę. Na wstępie zauważyć co prawda trzeba, że z momentem realizacji inwestycji, a więc z chwilą podpisania protokołu odbioru pomieszczenia przez powódkę (1 lutego 2011 r. – k. 72) nie wygasły ewentualne roszczenia wynikające z umowy. Uznanie powyższej daty za zakończenie realizacji przedmiotu umowy wynika z §3 ust. 10 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Analiza treści umowy prowadzi jednak do wniosku, że brak w niej postanowień, z których można byłoby wywieść powstanie po stronie powódki uprawnienia do zwrotu części kosztów partycypacji w kosztach inwestycji.

Po pierwsze Sąd uznał, że takie podstawy nie zostały przewidziane w samej umowie o prowadzenie wspólnej inwestycji. Umowa ta przewiduje bowiem możliwość rezygnacji przez inwestora z inwestycji (§3 ust. 9), jednakże ta czynność zdaniem Sądu mogła nastąpić w czasie jej prowadzenia, do momentu zakończenia. Po wtóre zaś, dopuszczenie możliwości rezygnacji nie może zostać wprost utożsamiane z odstąpieniem od umowy. Za takim rozumieniem postanowienia §3 ust. 9 umowy przemawia nie sam tylko tekst umowy, ale też zeznania świadka R. W. i stron postępowania. Wynika z nich, że postanowienie regulujące kwestię zwrotu wydatków nie było w zasadzie przedmiotem negocjacji, czy szczegółowych ustaleń stron. Powódka zaakceptowała bowiem gotowy tekst umowy, nie wprowadzała w jego treści zmian ani też ich się nie domagała. Rozmowy stron poprzedzające zawarcie umowy nie skupiały się także na wyjaśnieniu, w jaki sposób należy rozumieć postanowienia dotyczące rezygnacji przez powódkę z inwestycji. Wprawdzie powódka wskazywała, że analizowane postanowienie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji rozumiała w ten sposób, że może w każdym czasie zrezygnować z inwestycji i otrzymać zwrot wpłaconej na podstawie §3 ust. 3 kwoty, jednakże zdaniem Sądu nie było podstaw do takiego przekonania. Ani z zeznań R. W., ani D. J., a wreszcie także z zeznań samej powódki nie wynika bowiem, aby o takim znaczeniu cytowanego zapisu umowy przekonywał ją przedstawiciel pozwanej spółki. Powódka zeznała, że rozmowy z pozwaną nie dotyczyły wprost kwestii do kiedy inwestor może zrezygnować z inwestycji. Z zeznań prezesa zarządu pozwanej również nie wynika, aby strony dokonały sprecyzowania zasad rozliczenia po rezygnacji inwestora z realizacji umowy, nie wskazywano, aby żądanie zwrotu mogłoby zostać skutecznie złożone w każdym czasie, niezależnie od tego kiedy inwestor odstąpi od umowy.

Trudno dać wiarę zeznaniom powódki co do jej przekonania, że może w każdym czasie sprzedać lokal. Powołane twierdzenia pozostają w częściowej sprzeczności z dalszymi zeznaniami powódki, z których wynika że musiała być świadoma tego, że ewentualne nabycie lokalu jest jedynie kwestią przyszłości, uzależnione jest od tego, czy pozwana nabędzie grunt od Gminy M. S.. Powódka wskazywała bowiem, że wówczas stałaby się współwłaścicielem obiektu. Także z zeznań świadka R. W. wynikało, że wprawdzie kwestia stanu prawnego nieruchomości i rozliczeń stron po ewentualnej rezygnacji z inwestycji nie była do końca jasna, jednak świadek wiedział, że dopiero gdy pozwana nabędzie grunt inwestorzy mogą stać się właścicielami lokali. Z powyższego należy wywieść, że strona powodowa miała świadomość tego, że to uprawnienie które nabywa nie jest tożsame z prawem własności. Nabycie lokalu może nastąpić jedynie w przyszłości, jest to jednak uzależnione od relacji pomiędzy wydzierzawiającym (Gminą M. S.) a spółką (...). Nie sprzeciwia się powyższemu stanowisku brzmienie §5 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji wskazujące, że pozwana jest właścicielem obiektu. Powódka wyraźnie wskazała, iż miała wiedzę o zawartej umowie dzierżawy i właścicieli gruntu, na którym budynek został posadowiony (co zresztą wynikało z § pkt 1 umowy). Nie bez znaczenia jest i to, że mąż powódki, uczestniczący w rozmowach poprzedzających zawarcie umowy powódki, jest prawnikiem, a zatem nie sposób przyjąć, by przy inwestowaniu znacznych środków pieniężnych, nie upewnił się co do znaczenia postanowień umowy.

Z powyższych względów Sąd oparł ustalenia faktyczne na tym, co wynika z samego tekstu umowy. Nie było bowiem podstaw do nadawania postanowieniom umowy odmiennego znaczenia niż to, wynikające z ich literalnego brzmienia. Z tekstu umowy wnioskować zaś należy, że możliwość rezygnacji z inwestycji dotyczy sytuacji, gdy do rezygnacji dojdzie przez zakończeniem realizacji inwestycji. Przesądza o tym chociażby postanowienie §3 ust. 9 pkt b, w którym przewidziano, że w przypadku rezygnacji i niewskazania następcy, wypłata wpłaconych zaliczek nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji. To zaś świadczy o tym, że uprawnienie do rezygnacji odnosi się wyłącznie do

okresu sprzed ukończenia przedsięwzięcia. Gdyby przyjąć, że obejmowało ono także okres późniejszy, a zatem było nieograniczone w czasie, zbędne byłoby określenie momentu wypłaty w opisywany sposób. Same postanowienia umowy nie dawały zatem powodce podstawy do żądania zwrotu uiszczonej kwoty.

Jako podstawę swych roszczeń powódka wskazywała również przepisy Kodeksu cywilnego. Sąd nie znalazł jednak również podstawy żądania powódki w przepisach powołanego aktu prawnego. Podstawą zwrotu uiszczonej przez powódkę w wykonaniu umowy kwoty nie mogły być bowiem stanowić przepisy, które regulują uprawnienie stron do odstąpienia od umowy w razie zwłoki w wykonaniu jakiegoś zobowiązania (art. 491 § 1 k.c.). Zgodnie bowiem ze zdaniem pierwszym cytowanego przepisu jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Sama strona powodowa nie przytaczała, jakie fakty miałyby być przyczyną odstąpienia od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w zwłoce z wykonaniem jakiego zobowiązania miała pozostawać pozwana. Nie mogą być zaś tą przyczyną okoliczności powołane jako podstawy wypowiedzenia umowy najmu, jak też sam fakt wypowiedzenia umowy najmu. Opisywane umowy choć zawarte w tym samym czasie, miały bowiem odrębny byt.

Powódka jako alternatywną podstawę swoich roszczeń wskazywała też fakt, iż poniosła nakłady konieczne na rzecz, niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku – koszty wybudowania lokalu handlowego. Zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c. nakłady te obciążały pozwaną jako wynajmującego, stąd pozwana zobowiązana jest do ich zwrotu. Sąd nie znalazł jednak podstaw, aby wskazywane przez powódkę wydatki potraktować jako nakłady konieczne.

Z §3 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji wynika, że wydatki poniesione przez powódkę stanowiły w istocie koszt wybudowania lokalu, który miał być w przyszłości przedmiotem najmu. Czym innym jest zaś koszt budowy, a czym nakład konieczny na przedmiot najmu. Pierwszy z podanych wydatków był faktycznie konieczny dla powstania rzeczy, wybudowania lokalu. Drugi zaś dotyczy lokalu, który już istnieje. Nie mogą zatem, zdaniem Sądu, mieć zastosowania przepisy o najmie, które regulują zasady zwrotu nakładów koniecznych.

Nie można przy tym pominąć, iż strony umowy najmu mogą kwestię zwrotu nakładów uregulować w umowie odmiennie, niż uczynił to ustawodawca w Kodeksie cywilnym. W ocenie Sądu w niniejszym stanie faktycznym strony uregulowały powołane zasady w odmienny od wynikającego z ustawy sposób. Bez znaczenia w tym kontekście pozostaje sposób zakwalifikowania poniesionych przez powódkę kosztów – uznanie ich za nakłady konieczne na przedmiot najmu czy też koszty wybudowania lokalu. W ocenie Sądu strony ograniczyły możliwość zwrotu kwoty uiszczonej na podstawie §3 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji wyłącznie do sytuacji wskazanych w § 3 ust. 9 tej umowy – rezygnacji z inwestycji przed jej zakończeniem. Kwestia nakładów poruszona została także w §19 ust. 5 umowy najmu. Z treści powołanego postanowienia wynika, że przy wystąpieniu określonych zdarzeń spółka (...) miała jedynie uprawnienie do nabycia od powódki nakładów poczynionych na lokal, kosztów wybudowania lokalu handlowego. Jednakże z postanowień umowy nie wynika bynajmniej, aby na pozwanej spoczywał obowiązek wykupienia tych nakładów, co byłoby równoznaczne ze zwrotem wydatkowanej kwoty powodce.

Sąd nie znalazł także podstawy do domagania się przez powódkę zwrotu wydatkowanych kwot w postanowieniu § 10 ust. 1 umowy najmu, który przewidywał że wynajmujący jest zobowiązany na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu określonego w załączniku nr 2. W załączniku, do którego odwołano się w cytowanym przepisie wyraźnie rozróżniono, jakie obowiązki spoczywają na najemcy (punkt 3), a jakie na wynajmującym (punkt 2). Co prawda z powołanego postanowienia umowy można byłoby wnioskować, że to wynajmujący ponosi wszystkie koszty mające na celu zapewnienie odpowiednich warunków technicznych do podjęcia działalności, jednakże z treści załącznika nr 2 do umowy najmu wynika jednoznacznie, że było inaczej. Załącznik ustalał warunki techniczne dla najemców, w sposób szczegółowy określał roboty wykonywane przez wynajmującego oraz najemcę, a także zasady ich wykonywania. Załącznik liczy 18 stron i jest podzielony na punkty, w ramach których opisano precyzyjnie wszelkie zagadnienia związane z wykonaniem przedmiotu najmu i jego odbioru. Dotyczył nie tylko kwestii związanych z instalacjami, lecz także konstrukcji, bezpieczeństwa czy sposobu zagospodarowania punktów handlowych. Dokument

jest bardzo szczegółowy, zawiera precyzyjny podział kosztów pomiędzy spółkę (...) i najemcę. Powyższe wskazuje na to, że część tych kosztów miał ponosić wynajmujący – w szczególności w zakresie doprowadzenia instalacji sanitarnej do części wspólnych nieruchomości i do lokalu powódki. W pozostałej części analizowane koszty obciążały jednak najemcę – powódkę. Skłania to do wniosku, że nie wszystkie roboty niezbędne do wykonania przedmiotu najmu obciążały pozwaną. Z tego względu nie było podstaw do przyjęcia, że rzekome niewykonanie ich części skutkowało powstaniem obowiązku zwrotu wartości nakładów poniesionych przez powódkę. Zatem także i ta podstawa nie mogła mieć zastosowania.

Sąd rozważał także zasadność zwrotu kwoty dochodzonej pozwem w oparciu o przepisy o nienależytym wykonaniu zobowiązania, które zostały powołane w pozwie. Zgodnie z treścią art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powódka wywodziła, że pozwana nie wykonała umowy w sposób należyty i w tym zakresie powoływała się na okoliczności przytoczone w piśmie z dnia 15 grudnia 2012 r. - brak możliwości korzystania z wyodrębnionych toalet przez personel powódki, brak odpowiednich przyłączy do instalacji sanitarnej, nieodpowiednie zarządzanie obiektem czy też zaniechanie zlecenia jego ochrony przez profesjonalny podmiot. Powyższe zarzuty powódka powtórzyła w pozwie, czyniąc z nich uzasadnienie dla dochodzonego roszczenia. Co więcej, obowiązki, których wykonania pozwana miała zaniechać wynikały z załącznika nr 2 do umowy najmu. Stąd twierdzenia powódki w analizowanym zakresie mogły mieć znaczenie przy ocenie podstaw do odstąpienia od umowy najmu. Nie ulega przy tym wątpliwości to, że te same okoliczności powódka wskazywała jako fakty, które przyczyniły się do tego, że zdecydowała się wypowiedzieć umowę najmu. Sam fakt rozwiązania umowy najmu jest zaś bezsporny.

Po wtóre zaś, dla wykazania zasadności roszczenia odszkodowawczego powódka była zobowiązana do wykazania wszystkich przesłanek z art. 471 k.c., a zatem nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, faktu poniesienia szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Przechodząc do analizy poszczególnych przesłanek podanych powyżej stwierdzić trzeba, że nie ma podstaw do przyjęcia, aby pozwana nienależycie wykonała zobowiązanie wynikające z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Abstrahując bowiem od tego, że zarzuty powódki można byłoby zakwalifikować ewentualnie jako uchybienie postanowieniom umowy najmu (a nie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji), stwierdzić trzeba że powódka nie wykazała ich zasadności. Pozwana zaprzeczyła bowiem, jakoby nie zapewniła dostępu do toalety, wskazując iż zawierała z najemcami umowy użyczenia toalety, zaś powódka nie wykazała inicjatywy w tym zakresie. Powódka nie naprowadziła natomiast żadnych dowodów na poparcie swojego stanowiska. Podobnie należy zakwalifikować twierdzenia dotyczące braku przyłącza kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych, skoro pozwana wskazywała na jej doprowadzenie do lokalu powódki. Również okoliczności związane z niewłaściwym zarządzaniem obiektem czy braku ochrony nie zostały przez powódkę wykazane. Powódka nie wskazywała na żadne konkretne postanowienie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, obowiązek pozwanej wynikający z tej umowy, który nie zostałby spełniony. To zaś przesądza do uznania, iż brak jest podstaw do przyjęcia, aby pozwana wykonała powyższą umowę w sposób nienależyty.

Następnie Sąd doszedł do przekonania, że powódka nie wykazała powstania szkody po jej stronie. Szkada rozumiana jest jako uszczerbek majątkowy, na który składają się strata i utracony zysk (art. 361 § 2 k.c.). Po pierwsze, powódka nie wskazała, w czym wyraża się ponoszona szkoda, z jakich konkretnie okoliczności wynika. Nie ma zaś, zdaniem sądu, podstaw do przyjęcia, że wysokość szkody jest tożsama z wartością udziału powódki - partycypacji w kosztach inwestycji. To bowiem nakazywałoby przyjąć, że w związku z zawartą umową i prowadzoną przez niemalże dwa lata działalnością gospodarczą powódka nie osiągnęła żadnych dochodów. Takie stanowisko nie znajduje zaś oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym i zasadach doświadczenia życiowego.

Szkoda mogła zatem obejmować to, co nie znalazło pokrycia w ewentualnych zyskach powódki z prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, z uwzględnieniem faktu obniżonego (w związku z partycypacją w inwestycji) czynszu i możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych w związku z inwestycją w obcym środku trwałym. Ustalenie

szkody powódki wymagałoby zatem w pierwszej kolejności przeprowadzenia kalkulacji zysków, których powódka nie osiągnęła na skutek krótszego, niż przewidywany, okresu wynajmu.

Powódka domagając się zapłaty na podstawie art. 471 k.c. musiałaby wykazać również związek przyczynowy pomiędzy faktami przez siebie powołanymi, dotyczącymi nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, a poniesioną szkodą. Oznacza to, że obowiązana była dowieść, iż właśnie z uwagi na zaniechania pozwanej poniosła szkodę polegającą na tym, że wydatki na budowę lokalu nie „zamortyzowały się” z uwagi na konieczność wcześniejszego rozwiązania umowy najmu. Brak jest zaś jakichkolwiek podstaw do przyjęcia wniosku, że to właśnie z uwagi na brak toalet dla personelu i przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz niewłaściwe zarządzanie obiektem doszło do powstania szkody po stronie powódki.

Z powołanych powyżej względów Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest niezasadne.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu oparto na przepisach art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 k.p.c. Na przyznane od powódki na rzecz pozwanej koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone na podstawie §6 pkt 6 w zw. z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 rok, poz. 461) oraz 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.