

Warto z góry ustalić, kto poniesie koszty adaptacji

Nakłady poczynione przez najemców na zagospodarowanie lokalu muszą być rozliczone zgodnie z umową. Jeśli jej nie było, to dopiero wtedy decydują przepisy ustawowe



Maciej Liberacki
aplikant adwokacki,
associate w Praktyce
Nieruchomości
w kancelarii
Domański Zakrzewski
Palinka Sp. k.



Hubert Plater-Zyberk
radca prawny
w kancelarii
Domański Zakrzewski
Palinka Sp. k.

Kwestia warunków ponoszenia i rozliczania nakładów na lokal to bez wątpienia jeden z najistotniejszych elementów w umowach najmu. Praktyka pokazuje bowiem, że na tle rozliczenia tych wydatków często dochodzi do sporów pomiędzy najemcą a wynajmującym. W wielu wypadkach można by czasochłonnym i kosztownym procesom sądowym uniknąć, gdyby na etapie ustalania warunków najmu precyzyjnie ustalono zasady rozliczeń obowiązujące obie strony.

W jaki więc sposób rozliczyć nakłady na lokal po zakończeniu umowy? Jakie są możliwe i stosowane w obrocie modele rozliczenia? Omawiamy to poniżej, z uwzględnieniem aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Swoboda ustalania

Co istotne, przepisy kodeksu cywilnego (dalej k.c.) dotyczące nakładów nie obowiązują stron umów najmu bezwzględnie. Z reguły wynajmujący i najemca modyfikują regulacje kodeksowe lub całkowicie odmiennie kształtują prawa i obowiązki.

To, że strony umowy najmu mają prawo na zasadzie swobody umów zmienić rozwiązania kodeksowe, wielokrotnie podkreśla się w orzecznictwie (np. w wyroku SN z 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, Legalis). Możliwe jest więc np. rozszerzenie lub zawężenie obowiązków wynajmującego albo najemcy w tym zakresie.

Sposoby rozliczania kosztów

Dopuszczalne jest postanowienie umowne przewidujące, że

wszelkie nakłady przypadną po zakończeniu najmu wynajmującemu bez zwrotu ich wartości najemcy. Takie rozwiązanie jest stosowane wtedy, gdy strony ustalą wysokość najmu na poziomie niższym niż obowiązujący na rynku. Najemca rezygnuje wówczas ze zwrotu poniesionych nakładów po ich amortyzacji w czasie trwania stosunku najmu (wyrok SN z 12 listopada 1982 r., sygn. akt III CRN 269/82, Legalis).

Możliwe jest również wprowadzenie do umowy najmu postanowień przewidujących zwrot najemcy nakładów (bez względu na ich charakter) poprzez ich sukcesywne potrącanie z czynszu najmu (wyrok SN z 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, Legalis).

Uwaga na zasady wypowiedzania

Jednak w opisanych powyżej przypadkach najemca powinien wziąć pod uwagę również postanowienia umowy dotyczące jej wypowiedzania. Może się bowiem zdarzyć, że wynajmujący wypowie stosunek najmu, uniemożliwiając potrącenie sumy odpowiadającej wartości poniesionych nakładów z czynszu najmu.

Umowy najmu lokali użytkowych często różnicują rozliczenie nakładów w zależności

WAŻNE Roszczenia o zwrot nakładów (zarówno koniecznych, jak i ulepszących) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, a więc od dnia faktycznego przekazania wynajmującemu władztwa nad lokalem.

ści od sposobu zakończenia umowy. Takie postanowienia zwykle odmiennie kształtują obowiązek ich zwrotu przy wypowiedzeniu umowy z powodów leżących po stronie najemcy lub wynajmującego (albo obu stron umowy), odmiennie natomiast przy rozwiązaniu jej za porozumieniem stron. Za przykład może posłużyć postanowienie umowy najmu, które w razie jej wypowiedze-

nia z winy najemcy zwalnia wynajmującego z obowiązku zwrotu nakładów. Co istotne, przyjmując takie postanowienie, konieczne jest odpowiednio sformułowanie katalogu przesłanek wypowiedzenia umowy, aby uniknąć wynikających z nich potencjalnych zagrożeń. Warto wspomnieć, że znaczna część umów najmu nakłada na najemców obowiązek dokonania prac adaptacyjnych w lokalu wydawanym w stanie deweloperskim (ang. fit out works). Najczęściej dotyczą one lokali w centrach handlowych i biurowcach. W tym przypadku podstawowe zagrożenia wynikają z postanowień umownych przewidujących dowolność wynajmującego co do wyboru zatrzymania nakładów bez zwrotu ich wartości albo żądania ich usunięcia. W pierwszym przypadku mogą one spowodować utratę znacznych kosztów poniesionych w celu adaptacji i wykończenia lokalu, natomiast w drugim - prowadzić do obciążenia najemcy wydatkami związanymi z koniecznością usunięcia nakładów. Kolejnym zagrożeniem dla najemcy może być brak określenia sposobu ich wyceny. W konsekwencji w dużych komercyjnych umowach zaleca się zawarcie postanowienia przewidującego wydanie przez eksperta opinii co do ich wartości.

Roszczenie o zwrot nakładów

Jeśli w umowie najmu nie znalazły się odmiennie postanowienia albo brak odrębnego porozumienia, to obowiązek utrzymywania przedmiotu najmu w stanie zdawnym do umówionego użytku obciąża wynajmującego.

W niektórych sytuacjach wynajmujący może domagać się zwrotu poniesionych nakładów. Dotyczy to na przykład napraw. Artykuł 663 k.c. przewiduje, że gdy zachodzi potrzeba dokonania nakładów koniecznych, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po bezskutecznym jego upływie - przeprowadzić je na jego koszt.

KLASYFIKACJA WYDATKÓW

W doktrynie i orzecznictwie nakłady na nieruchomości będącą przedmiotem najmu dzieli się na:

- ✓ **nakłady konieczne** – czyli niezbędne do zachowania zdawności lokalu do umówionego użytku, które nie są nakładami drobnymi, np. na remont;
- ✓ **nakłady drobne** – związane z bieżącym użytkowaniem rzeczy (które domyślnie obciążają najemcę); wobec braku w kodeksie cywilnym jasnej definicji nakładów drobnych warto zawrzeć w umowie odpowiednią regulację tej kwestii, art. 681 k.c., zawiera bowiem jedynie przykładowe wyliczenie takich nakładów, tj. drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, a także drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody;
- ✓ **ulepszenia** – zwiększające w chwili wydania lokalu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu (a jednocześnie obowiązek ich dokonania nie obciąża ani wynajmującego, ani najemcy);
- ✓ **nakłady zbytłowne** – służące zwykle zaspokojeniu potrzeb estetycznych i z reguły nieprowadzące do zwiększenia wartości lokalu.



W takim przypadku najemca, który dokona napraw w zastępstwie wynajmującego, ma do niego roszczenie o zwrot poniesionych nakładów koniecznych. Wierzytelność może być dochodzona jeszcze przed wydaniem lokalu wynajmującemu (wyrok SN z 21 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 362/02, Legalis), a także być zaspokojona poprzez potrącenie jej z czynszu najmu (wyrok SN z 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 565/04, Legalis).

Jedynie niewielkie nakłady (drobne naprawy) zrealizowane przez najemcę nie podlegają rozliczeniu. Natomiast jeżeli chodzi o nakłady ulepszące (a więc np. takie, które podniosły standard lokalu), to art. 676 k.c. daje wynajmującemu prawo wyboru: możliwość ich zatrzymania, jednak za zwrotem ich wartości albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Wartość ustala się na podstawie wzrostu wartości lokalu użytkowego,

ocenianej w chwili jego zwrotu. Innymi słowy, wartość nakładów ulepszących ustalana jest w wyniku porównania wartości ulepszonego lokalu do hipotetycznej jego wartości bez ulepszeń w chwili zwrotu. Jeżeli więc ulepszenia, których dokonał najemca, ulegną z upływem czasu zniszczeniu - nie będzie miał wobec wynajmującego żadnego roszczenia.

Na etapie negocjacji

Praktyka pokazuje, że przedsiębiorcy - nie znając regulacji kodeksowych, a także nie zdając sobie sprawy z tego, że postanowienia dotyczące nakładów, czynszu oraz czasu trwania najmu są ze sobą powiązane - zawierają często umowy nie w pełni chroniące ich interesy. Warto zatem już na etapie negocjacji dokładnie przeanalizować z prawnego punktu widzenia wszelkie potencjalne wydatki na lokal użytkowy oraz postanowienia umowy regulujące tę kwestię. ©