

Roszczenia o zwrot nakładów przy sprzedaży nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu

Jeżeli właściciel chce zbyć swoją nieruchomość w trakcie trwania umowy najmu, najemca lub dzierżawca nie mogą się takiej sprzedaży sprzeciwić. W wyniku sprzedaży, umowa najmu nie wygasa i co do zasady, trwa przez okres ustalony z pierwotnym wynajmującym (wydzierżawiającym). Nabywca może jednak w określonych sytuacjach wypowiedzieć umowę najmu wcześniej, z zachowaniem ustawowych terminów. W wyniku sprzedaży nieruchomości, w miejsce dotychczasowego wynajmującego wchodzi nabywca. Dlatego sprzedaż nieruchomości w czasie trwania umowy może rodzić wątpliwości w zakresie nakładów na taką nieruchomość poniesionych przez dzierżawcę lub najemcę.

Rodzaje nakładów na nieruchomość

Na wstępie warto zaznaczyć, że Kodeks cywilny wyróżnia dwa rodzaje nakładów: konieczne i ulepszenia, a doktryna i orzecznictwo dopuszczają jeszcze trzeci rodzaj nakładów mających charakter zbytkowy. Celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej, jak np. remonty i naprawy, bieżące podatki i inne publiczne daniny. Nakłady ulepszające (użyteczne) nie służą utrzymaniu przedmiotu najmu w należyтым stanie, ale zmierzają do poprawienia jego jakości i zwiększenia jego wartości. Natomiast nakłady zbytkowe nadają nieruchomości wyglądu lub charakteru odpowiadającego szczególnemu upodobaniu tego, kto ich dokonuje i służą celom luksusu, z reguły o znacznej wartości. Zwiększają one wartość przedmiotu najmu, ale mogą być z punktu widzenia przyszłego właściciela nieruchomości zupełnie zbyteczne lub nawet całkowicie sprzeczne z jego upodobaniami.

Roszczenia o nakłady konieczne

Obowiązek utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez okres trwania najmu spoczywa na wynajmującym. Dlatego też roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wobec właściciela powstają z chwilą ich poczynienia przez najemcę. Skoro bowiem, pomimo wezwania wynajmującego do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową, nie podejmuje on żadnych działań, to kosztów związanych z tym wydatków poniesionych przez najemcę może on żądać od razu, nie czekając do zakończenia stosunku najmu. . Z tego powodu roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, w przypadku sprzedaży nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu, powinny być zatem kierowane do zbywcy, a nie do nabywcy.

Roszczenia o nakłady ulepszające

Ocena, czy poniesione nakłady zwiększyły wartość nieruchomości, a jeśli tak to o ile, możliwa jest dopiero po zwróceniu przedmiotu najmu wynajmującemu w wyniku zakończenia stosunku najmu. Tym samym, do nabywcy należeć będzie decyzja, czy chce on zachować ulepszenia za zwrotem najemcy ich wartości, czy też żądać przywrócenia przez najemcę stanu poprzedniego. Z tych powodów, bezzasadne i bezskuteczne jest kierowanie roszczeń o zwrot poczynionych nakładów ulepszających do poprzedniego właściciela. Nawet zatem w przypadku umowy zawartej na bardzo długi okres czasu, zwrotu ulepszeń najemca będzie mógł żądać od wynajmującego dopiero po zakończeniu stosunku najmu.

Roszczenia o nakłady zbytkowe

Najemca nie może zgłaszać roszczeń z tytułu poniesionych nakładów zbytkowych w trakcie trwania umowy najmu, ponieważ decyduje się na nie na własne ryzyko. Ostateczną decyzję o zwrocie poniesionych nakładów zbytecznych podejmie właściciel. W związku z powyższym, roszczenia z tytułu poniesienia tych nakładów można zgłaszać dopiero po zwrocie przedmiotu najmu wynajmującemu. Roszczenia te będą zatem każdorazowo kierowane do nowego nabywcy nieruchomości.

Roszczenia o zwrot wartości nakładów przedawniają się w terminie roku od dnia zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu.

Kwestię nakładów można określić w umowie

Należy zaznaczyć, że powyższe rozważania znajdują zastosowanie wyłącznie w przypadku, gdy strony nie ustaliły kwestii nakładów w łączącej ich umowie najmu. Częstą praktyką jest określanie w umowie, że wszystkie nakłady, jakie będzie czynił najemca na przedmiot najmu, ponosi na własny koszt, a wynajmujący zwolniony będzie z obowiązku zwrotu mu ich równowartości po zakończeniu stosunku najmu. Strony mogą się również umówić na niższy niż zwyczajowo czynsz najmu w zamian za zobowiązanie najemcy do czynienia nakładów na najmowaną nieruchomość.

Autor: Magdalena Stanek-Sobczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy