

Sygn. akt II Ca 1575/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda**

Sędziowie: **SO Magdalena Bajor-Nadolska**

SO Rafał Adamczyk (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko G. K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 22 maja 2013 r., sygn. I C 51/12

oddala obie apelacje, znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

II Ca 1575/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 sierpnia 2011 r. powódka A. W. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego G. K. kwoty 4921,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty - tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powódkę jako najemcę na lokal użytkowy położony w S. przy ulicy (...). W uzasadnieniu żądania A. W. wskazała, iż umowa najmu zawarta między stronami na czas nieokreślony wygasła w dniu 31 maja 2011 r., w dniu 1 czerwca 2011 r. powódka przekazała pozwanemu protokół zdawczo - odbiorczy lokalu i w związku z tym, że dokonała ulepszeń w lokalu na kwotę 4921,48 zł, na którą złożyły się wydatki na zakup materiałów, koszt sporządzenia projektu technicznego sklepu oraz wykonania prac, A. W. domagała się zasądzenia od pozwanego tej kwoty na podstawie art. 676 k.c.

Pozwany G. K. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że powódka nie ulepszyła lokalu, a jedynie dostosowała go do prowadzonej przez siebie działalności, gdyż lokal był wcześniej wyremontowany. Pozwany zarzucił też, iż powódka sama zdecydowała się na zakończenie działalności, A. W. i jej mąż nie uzgadniali z G. K. rozmiaru prowadzonych prac, tylko informowali o nich pozwanego, czego on nie kwestionował.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Skarżysku - Kamiennej zasądził od pozwanego G. K. na rzecz powódki A. W. kwotę 1632 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2011 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł wzajemnie koszty postępowania między stronami.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 kwietnia 2010 r. pomiędzy G. K. (wynajmującym) a A. W. (najemcą) została zawarta na czas nieokreślony, nie krótszy niż rok, umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 26 m², położonego w S. przy ulicy (...). W umowie wskazano dwumiesięczny okres wypowiedzenia, zastrzeżono formę pisemną wypowiedzenia pod rygorem nieważności oraz ustalono, iż wynajmowane pomieszczenia będą użytkowane przez najemcę bez prawa dokonywania w ich substancji istotnych zmian, natomiast ewentualne planowane adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym. Po zakończeniu najmu, najemca został zobowiązany do zwrotu najmowanego pomieszczenia w stanie niepogorszonym, a lokal miał być umalowany i posprzątny. A. W. na podstawie projektu technologicznego opracowanego przez rzeczoznawcę przystosowała lokal do prowadzenia w nim działalności gospodarczej – sklepu monopolowego. W lokalu wydzielono pomieszczenie do sprzedaży wyposażone w ladę podawczą, regały na artykuły alkoholowe i tytoniowe, chłodziarkę na zimne napoje oraz lodówki na artykuły monopolowe; wc z szafką na środki czystości, umywalką i muszlą; pomieszczenie socjalne z szafą na ubrania dla personelu, wieszak na ubrania dla sprzedawcy, stół i umywalkę oraz korytarz z miejscem do przechowywania zapasów towaru. Przed wynajęciem lokalu przez powódkę miał w nim siedzibę oddział banku, w związku z czym ściany pomieszczenia były pomalowane zmywalną farbą, podłoga była wyłożona lenteksem, a ściany w łazience zostały obłożone boazerią pomalowaną zmywalnym lakierem; łazienka była wyposażona w umywalkę, sedes i przepływowy ogrzewacz wody. Wykonane przez A. W. prace obejmowały: zerwanie lenteksu z podłogi i położenie na jej całości terakoty, dobudowanie ścianki z płyt kartonowo - gipsowych i wydzielenie w ten sposób pomieszczenia socjalnego, gdzie na ścianach do wysokości 1,4 m została położona glazura, zamontowanie umywalki, wymianę muszli sedesu i kompaktu oraz zerwanie boazerii, a w jej miejsce położenie glazury w łazience, założenie klimatyzacji w lokalu, dokonanie przeróbek instalacji elektrycznej, zamontowanie profili aluminiowych do mocowania regałów i rolety antywłamaniowej na oknie w części służącej do sprzedaży. Wartość prac, łącznie z materiałami, wyniosła niespełna 5000 zł. Pozwany wiedział, że powódka dostosowuje lokal do charakteru prowadzonej tam działalności, był obecny przy wykonywaniu prac, nie kwestionował ich przebiegu. Strony nie uzgadniały ewentualnych rozliczeń za wykonane prace i poniesione nakłady, pozwany twierdził, iż „jakoś się dogadają i nie będą się włóczyć po sądach”. W marcu i kwietniu 2011 r. powódka nie uiściła czynszu najmu. Pozwany wezwał A. W. w dniu 11 kwietnia 2011 r. do uregulowania zaległego czynszu w wysokości 3000 zł z ustawowymi odsetkami, wskazując termin zapłaty na 20 kwietnia 2011 r. i informując, że nieuregulowanie należności będzie skutkowało rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym z dniem 30 kwietnia 2011 r. A. W. wydała G. K. lokal w dniu 1 czerwca 2011 r., zabierając wyposażenie, a pozostawiając elementy, których nie dało się wymontować – glazurę, terakotę, ściankę działową wydzielającą pomieszczenie socjalne, część instalacji klimatyzacji. W ścianach pozostały otwory po montażu regałów, a w oknie po roletce antywłamaniowej, którą powódka zabrała. Pozwany nie żądał naprawy tych uszkodzeń, obawiając się jakości ich wykonania przez powódkę. Prace wykonane przez A. W. w wynajmowanym lokalu przyczyniły się do wzrostu jego wartości o 1632 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że do rozliczenia nakładów poniesionych przez powódkę ma zastosowanie przepis art. 676 k.c., bowiem strony nie umówiły się co do rozliczenia dokonywanych ulepszeń. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, A. W. należy się różnica pomiędzy wartością lokalu przed dokonaniem nakładów i po ich dokonaniu - która została ustalona na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i wynosi 1632 zł. Sąd zaznaczył, że wartości ulepszeń nie można utożsamiać z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie i dlatego oddalił powództwo w pozostałej części.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo, zarzuciła rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji:

- sprzeczność ustaleń opartych na opinii biegłego ze stanem faktycznym (pominięcie złego stanu technicznego lokalu przed wynajmem, braku możliwości prowadzenia w nim jakiegokolwiek działalności oraz faktu, że po zakończeniu umowy najmu przez powódkę w lokalu bez poważniejszych remontów był prowadzony gabinet badań laboratoryjnych a następnie garmazeria; sporządzenie opinii biegłego przy przyjęciu do porównania lokali znajdujących się w centrum miasta, które są droższe);

- naruszenie art. 233 i 232 k.p.c. wobec zbyt swobodnej oceny wiarygodności stanowiska pozwanego; dowolne uwzględnienie opinii biegłego przy pominięciu zastrzeżeń powódki (oparcie się przez Sąd na zeznaniach pozwanego na temat otworów w ścianach i oknie, których nie było, ponieważ zostały zaślepienie w sposób profesjonalny przez wyspecjalizowaną firmę montującą roletę; niewłaściwe przyjęcie, że wartość rynkowa nakładów stanowi tylko 27 % kosztów ich wykonania);

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak odniesienia się do wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie (pominięcie dowodu z zeznań świadków, że zagospodarowany lokal daje możliwość prowadzenia różnorodnej działalności gospodarczej, nie wymaga praktycznie żadnych nakładów ze strony kolejnych najemców i właściciela, co sprawia, iż jest atrakcyjny i to podnosi jego wartość; pominięcie w uzasadnieniu zeznań świadków J. W. i S. O.; niewzięcie pod uwagę, że pozwany nieprawnie wypowiedział powódce lokal);

- naruszenie zasady bezstronności sędziego.

A. W. domagała się zmiany wyroku w punkcie pierwszym i zasądzenia w całości dochodzonej pozewem kwoty, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

- rażące naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 676 k.c. – bezzasadne przyjęcie, że nakłady poczynione przez powódkę stanowią ulepszenie lokalu, podczas gdy istniejące dotychczas dobre i funkcjonalne materiały zostały zamienione na inne bez takiej potrzeby i wyraźnej zgody wynajmującego;

- rażące naruszenie art. 675 § 3 k.c. przez pominięcie domniemania, że lokal był wydany najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku;

- błąd w zakresie ustaleń faktycznych i nieuprawnione przyjęcie, z pominięciem postanowień § 6 umowy, że wykonane adaptacje zostały uzgodnione z wynajmującym, podczas gdy powódka wykonywała prace na własny koszt i ryzyko, bowiem strony ustaliły, iż A. W. wykorzysta nakłady do ich całkowitego zużycia, umowa była zawarta na czas nieokreślony, a powódka doprowadziła do rozwiązania umowy po bardzo krótkim okresie jej trwania;

- naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 i 2 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie wykładni umowy z 1 kwietnia 2010 r. w oparciu o zeznania świadków, których łączył z G. K. stosunek najmu o zupełnie innej treści;

- naruszenie prawa procesowego – art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku faktów dotyczących sposobu rozwiązania umowy najmu, co ma istotne znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia;

- sprzeczność ustaleń Sądu zawartych w uzasadnieniu wyroku przez uznanie, że na skutek prac wykonywanych przez powódkę zmienił się standard i funkcjonalność lokalu, a jednocześnie przyjęcie, iż sama wartość wykonywanych prac nie ma bezpośredniego znaczenia dla wzrostu standardu czy funkcjonalności lokalu.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje są bezzasadne.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z regułami logicznego myślenia, właściwego kojarzenia faktów czy z zasadami doświadczenia życiowego. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń i nie wykracza poza uprawnienia wynikające

z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Dla skuteczności zarzutu naruszenia tego przepisu nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej interpretacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., III CKN 4/98, LEX nr 50231; wyrok Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10/189; wyrok Sądu Najwyższego z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNP 2000/19/732). Ustalenia Sądu Rejonowego nie budzą przy tym wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, toteż Sąd Okręgowy akceptuje je i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Wypada zauważyć, że obowiązkiem Sądu jest prowadzenie postępowania dowodowego tylko na okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c., art. 217 § 3 k.p.c.), dlatego podnoszone w obu apelacjach kwestie dotyczące sposobu i przyczyn rozwiązania umowy najmu nie miały wpływu na wyrok wydany przez Sąd pierwszej instancji, skoro bezspornym było, iż umowa przestała wiązać strony i już sam ten fakt rodził konieczność rozliczenia ulepszeń dokonanych przez najemcę. Trafne jest ustalenie Sądu Rejonowego, że powódka i pozwany nie uregulowali umownie sposobu takiego rozliczenia i wbrew stanowisku G. K. brak jest podstaw do twierdzenia, by wymienione rozliczenie mogło nastąpić wyłącznie w razie wypowiedzenia umowy przez pozwanego, a nie przez A. W., bądź też, by powódka miała wykorzystać nakłady aż do ich całkowitego zużycia – taki wniosek nie wynika ani z treści umowy, ani z innych przeprowadzonych dowodów. Sąd pierwszej instancji nie dokonywał wykładni umowy z 1 kwietnia 2010 r. w oparciu o zeznania świadków, których łączył z G. K. stosunek najmu o innej treści – przeciwnie, Sąd Rejonowy wyraźnie zaznaczył w uzasadnieniu wyroku, iż świadkowie A. D. i R. R. nie znali szczegółów umowy zawartej przez strony procesu ani uzgodnień dotyczących rozliczenia dokonanych prac i ich wartości, natomiast widzieli lokal przed dokonaniem ulepszeń przez powódkę i po ich dokonaniu i tylko co do tych ostatnich okoliczności Sąd uwzględnił zeznania świadków (uzasadnienie – k. 219). W toku postępowania pozwany wskazywał, że powódka i jej mąż informowali go o zakresie i celu wykonywanych w lokalu prac (konieczność dostosowania lokalu do projektu uwzględniającego wymagania sanitarne związane z prowadzoną działalnością), a G. K. nie zgłaszał sprzeciwu w tej kwestii (k. 64), stąd chybione jest powoływanie się przez pozwanego w apelacji na naruszenie przez powódkę postanowień § 6 umowy, zgodnie z którymi ewentualne adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym, a tym samym nie zasługuje na uwzględnienie twierdzenie G. K., że lokal był w pełni przydatny do umówionego użytku. Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepis art. 676 k.c. Przewidziane w tym przepisie uprawnienia dotyczą ulepszeń przedmiotu najmu i powstają wówczas, gdy strony nie uregulowały tych kwestii w umowie. W orzecznictwie przyjmuje się, że ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 czerwca 1999 r., III CKN 271/98, LEX nr 1212986). Słusznie zatem wskazywał Sąd pierwszej instancji, iż – wbrew stanowisku powódki - wartości ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie; w takiej sytuacji określa się bowiem wzrost wartości rzeczy z chwili jej zwrotu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX nr 536762; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 25 kwietnia 2012 r., I ACa 284/12, LEX nr 1238474), toteż nie ma sprzeczności w przytoczonym w apelacji pozwanego stwierdzeniu Sądu Rejonowego, że na skutek prac wykonywanych przez powódkę zmienił się standard i funkcjonalność lokalu, ale sama wartość wykonywanych prac nie ma bezpośredniego znaczenia (czyli przełożenia wprost) na wzrost tego standardu czy funkcjonalności. Wartość ulepszeń była okolicznością wymagającą wiadomości specjalnych i została prawidłowo ustalona przez Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – A. B., a nie w oparciu o dowody z zeznań świadków i stron, co jest bezzasadnie zarzucane w apelacjach. Biegły wykorzystał dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, fotografie lokalu, przeprowadził oględziny i obmiar przy udziale stron, odniósł się do zgłoszonych przez powódkę zarzutów i przekonująco wyjaśnił, jakie cechy lokalu miały decydujący wpływ na dokonane wyliczenia oraz wskazał na korekty związane z innym położeniem lokali przyjętych do porównania. Po udzieleniu przez biegłego odpowiedzi na zadane mu na rozprawie pytania, powódka nie zgłaszała uwag do opinii, nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, a ustne wyjaśnienia złożone przez biegłego są zgodne z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 9 lipca 2003 r., IV CKN 327/01, LEX nr 602295), dlatego też – w ocenie Sądu Okręgowego – przedmiotowa opinia mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Zawarte w apelacji powódki zarzuty do opinii biegłego stanowią wyraz subiektywnej oceny skarżącej co do cech lokalu i jego atrakcyjności, a powołana tam argumentacja nie neguje miarodajności opinii biegłego A. B.. A. W. odwołuje się „dokumentu prywatnego, podważającego racjonalność opinii biegłego”, jednak nie podaje nawet autora tego dokumentu, a taki dokument, powstały na zlecenie powódki, nie może mieć wartości opinii biegłego. Powódka

nie wyjaśnia, na czym miałyby polegać naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 232 k.p.c. Przepis ten stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne; sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Jak już podniesiono, A. W. nie domagała się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, a nie było też podstaw, by taki dowód dopuścić z urzędu. Nie można przyjąć, że sąd jest obowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony; odmienne stanowisko oznaczałoby konieczność przyjęcia, iż należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania jak strona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, orzeczenie Sądu Najwyższego z 15 lutego 1974 r., II CR 817/73, niepublikowane i z 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Biuletyn SN 1974/4/64). Chybione są również zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji zawiera wszystkie wymienione w tym przepisie elementy, to jest wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Odczytanie sfery motywacyjnej wyroku nie następuje trudności i daje możliwość poddania orzeczenia ocenie instancyjnej. Zarzucane w apelacji powódki nieodniesienie się przez Sąd Rejonowy do zeznań świadków J. W. i S. O., którzy mieli potwierdzić, że pozwany zakazał dokonywania remontu przez R. W., nie wpłynęło na treść rozstrzygnięcia, bowiem okoliczności te nie miały znaczenia dla wyliczonej przez Sąd pierwszej instancji wartości ulepszeń dokonanych w lokalu wynajętym przez A. W.. Niezrozumiały jest, a także w żaden sposób nieumotywowany zawarty w apelacji powódki zarzut „naruszenia zasady bezstronności sędziego”. W tym miejscu należy tylko zauważyć, iż złożony przez A. W. w toku postępowania przed Sądem Rejonowym wniosek o wyłączenie Sędzi rozpoznającej sprawę został prawomocnie oddalony (k. 131).

Z przyczyn wskazanych wyżej Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc wzajemnie te koszty między stronami.

Zarządzenie:

(...)