

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 maja 2015 roku w sprawie z powództwa A. P. przeciwko W. B. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pabianicach kwotę 599,86 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisu art. 676 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia, iż pozwanemu przysługiwało uprawnienie przemienne wskazane w tymże przepisie – podczas gdy strony w zawartej umowie najmu poczyniły ustalenia dotyczące ponoszonych przez Najemcę nakładów, a zatem sposób rozliczenia się przez strony umowy na mu pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, które mogą odmiennie samodzielnie go uregulować odmiennie niż to przewiduje art. 676 k.c.;

2. naruszenie przepisu art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie tj. przyjęcie, iż pomimo poczynionych nakładów przez powoda na rzecz należącą do pozwanego nie doszło do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanej – pomimo tego, iż wartość istniejących poczynionych nakładów na lokalu należącym do pozwanego została wykazana za pomocą dowodu z opinii biegłego;

3. naruszenie przepisów postępowania tj. przepisu art. 233 k.p.c. – poprzez poczynienie dowolnych ustaleń faktycznych w sprzeczności ze zgromadzonym materiałem dowodowym tj. :

- przyjęcie, iż rozliczenie dokonywanych remontów wymagało dodatkowych uzgodnień, nie wskazanych w umowie i, że akceptacja wysokości poczynionych nakładów mogła nastąpić jedynie po przedłożeniu rachunków;

- przyjęcie w sposób dowolny i nieuzasadniony, iż zachowanie powoda stanowiło nienależyte wykonanie umowy podczas gdy powód dokonywał remontu lokalu przy akceptacji pozwanego, a ewentualny hałas był wyłącznie spowodowany zakresem i rodzajem prowadzonych prac, oraz poprzez uznanie, iż powód zalegał z czynszem podczas gdy zgodnie zapisem zawartej przez strony umowy wykonywane remonty miały być rozliczone z czynszu, a zatem mając na uwadze czas trwania przedmiotowej umowy nie sposób przyjąć, aby strona powodowa pozostawała w opóźnieniu w zapłacie należności czynszowych;

- przyjęcie, iż przyczyną rozwiązania umowy najmu nie była chęć wzbogacenia się pozwanego podczas gdy po dokonaniu przystosowania lokalu przez powoda do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci myjni, pozwany wkrótce po opuszczeniu lokalu przez powoda rozpoczął wykonywanie tożsamej działalności, korzystając w tym zakresie z nakładów poczynionych przez powoda.

W oparciu o wskazane zarzuty powód wniósł o zmianę skarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty 22 500 zł ( dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 19 listopada 2012 r. do dnia zapłaty. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego Zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed sądem II instancji, wraz z kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanego mu przez apelującego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew stanowisku powoda Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego, w tym zeznań świadków oraz stron postępowania i wywiezione przez niego konkluzje były trafne. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny został przyjęty przez Sąd Odwoławczy za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne oraz odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. Bez czynienia dalszych ustaleń materiał zgromadzony w postępowaniu w pierwszej instancji stał się podstawą orzeczenia Sądu drugiej instancji. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oparty został na twierdzeniu, że Sąd I instancji wadliwie uznał, iż powód uzyskał zgodę wynajmującego jedynie na wykonanie części prac remontowych, a nadto nie wykazano, aby powód uzyskał zgodę wynajmującego na rozliczenie kosztów wynikłych z remontu w ramach czynszu, uznając, że w zakresie zwrotu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu zastosowanie znajduje przepis art. 676 k.c., a zatem pozwanemu przysługiwało uprawnienie przemienne. Apelujący podniósł również, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy wypowiedzenie umowy najmu wynikało z nienależytego wykonywania przez powoda uprawnień przysługujących mu z umowy, a także, iż przyczyną rozwiązania umowy najmu nie była chęć wzbogacenia się pozwanego.

Z powyższym stanowiskiem apelującego nie można się zgodzić. Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Skarżący nie wykazał, że wnioskowanie Sądu I instancji wykraczało poza schematy logiki formalnej albo dokonywane było wbrew zasadom doświadczenia życiowego, czy nie uwzględniało nadto jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, natomiast skuteczność procesowych zarzutów apelacji zależna była właśnie od wykazania powyższego. Wbrew twierdzeniu strony skarżącej uprawnione było ustalenie Sądu, iż W. B. wyraził zgodę jedynie na założenie drzwi do kotłowni, położenie kostki brukowej oraz przerobienie otworu wjazdowego w jedynym ze stanowisk i zgodził się na rozliczenie kosztów związanych z tymi pracami w ramach czynszu, po przedłożeniu i zaakceptowaniu rachunków. Pozwany wskazał, iż umowa wyglądała w ten sposób, że jeżeli strony dojdą do porozumienia, że jest potrzeba zainwestowania w ten lokal, to wspólnie podejmą decyzję co będzie przedmiotem inwestycji, na jaką sumę pieniędzy i w jakim okresie nastąpi rozliczenie. Trudno przy tym uznać za niewiarygodne zeznania pozwanego, w zakresie w jakim wskazał, iż rozliczenie kosztów związanych z pracami na które wyraził zgodę miało nastąpić po przedłożeniu i zaakceptowaniu przez niego rachunków. Nieracjonalne byłoby uznanie, iż pozwany akceptował wszystkie wykonywane przez powoda prace, a następnie bez weryfikacji poniesionych w tym zakresie kosztów godził się na potrącenie ich z wierzytelnością z tytułu czynszu. Pozwany wyraźnie wskazał, iż miał świadomość wykonanych przez powoda prac, to w braku przedłożenia rachunków w tym zakresie nie miał on możliwości odniesienia się do zakresu dokonanych przez powoda robót, w szczególności w jakiej wysokości miałyby być one uwzględnione w ramach czynszu. Samo zatem wyrażenie zgody na przeprowadzenie ustalonych prac w lokalu nie jest równoznaczne z poczynieniem uzgodnień co do rozliczenia kosztów nakładów z czynszu. Z akt sprawy nie wynika przy tym, by pozwany wyraził zgodę na wykonanie wszystkich prac, a nadto, by rozliczenie kosztów w tym zakresie miało nastąpić w ramach czynszu. Powyższych twierdzeń pozwanego nie podważają zeznania świadków wskazanych przez powoda. Nie byli oni bowiem świadkami ustaleń co do rozliczeń między stronami.

Jednocześnie jak wynika z zeznań B. J., E. B. oraz pozwanego koszty te nigdy nie zostały rozliczone między stronami, a powód nie przedstawił żadnych rachunków. Także z zeznań świadka P. U. wynika, iż po rozwiązaniu umowy najmu pozwany zgodził się na zwrot kosztów remontu pod warunkiem przedstawienia i zaakceptowania przez powoda rachunków. Sąd meriti prawidłowo ustalił również, iż przyczyną wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego było zaleganie z czynszem, hałas oraz nierozliczenie się z wykonanych robót. Okoliczności te znalazły bowiem potwierdzenie w materiale dowodowym przedmiotowej sprawy, tj. w zeznaniach pozwanego jego żony oraz siostry, które były spójne i wzajemnie się uzupełniały. Współgrały one również z zeznaniami powoda, który przyznał, że pozwany zwracał mu wcześniej uwagę na to, że zakłóca spokój i okoliczność ta została przez niego wskazana w pozwie jako przyczyna wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego. Wskazać przy tym należy, iż powód miał prawo wypowiedzieć umowę w każdym czasie, w szczególności w przypadku niewłaściwego zachowania najemcy oraz w przypadku zalegania z czynszem, a także mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia i nie miał obowiązku wskazywania przyczyn wypowiedzenia (§7 i 8 umowy). Stanowisko apelującego sprowadzające się do wykazania, iż przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była chęć wzbogacenia się pozwanego również nie mogło odnieść zamierzonego skutku, jako że nie zostało wsparte jakimkolwiek obiektywnym dowodem, który potwierdziłby prawdziwość przyjętej tezy. Przeciwno przyjęciu stanowiska powoda - jak słusznie wskazał Sąd I instancji - przemawiał przy tym fakt, iż rozwiązanie umowy nastąpiło w trakcie remontu, zaś pozwany wezwał powoda, by ten odebrał wszystkie swoje rzeczy i materiały budowlane. Jednocześnie jak wynika z akt sprawy z przedmiotowego lokalu zostało usunięto wszystko oprócz 8 m<sup>2</sup> kostki i piachu. W tych okolicznościach trudno uznać, by pozwanym zawładnęła chęć wzbogacenia się kosztem powoda poprzez przejęcie odremontowanego lokalu. Zważyć przy tym należy, iż jak wynika z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy przedmiotowy lokal nie wymagał przeprowadzenia robót adaptacyjnych celem przystosowania go do prowadzenia w nim działalności gospodarczej w postaci myjni samochodowej. Wcześniej bowiem w ww. lokalu również mieściła się myjnia samochodowa i lokal nadawał się do użytku zgodnego z przeznaczeniem.

Generalnie zarzut skarżącego w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującego, oceny stanu faktycznego. Tymczasem naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu przesłanek tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna - czego, zdaniem Sądu Okręgowego, skarżący we wniesionej apelacji nie uczynił.

Zarzutu naruszenia art. 676 k.c. nie jest trafny. Sąd słusznie uznał, że z uwagi na skuteczne rozwiązanie umowy najmu, stosunki pomiędzy stronami w zakresie zwrotu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu reguluje art. 676 k.c. i pozwanemu przysługiwało uprawnienie przemienne określone w tym przepisie. Z treści wskazanego przepisu wynika, iż nie ma on zastosowania w przypadku, gdy strony umowy zawarły w niej odrębne w tym zakresie postanowienia, tj. strony inaczej umówiły się co do sposobu rozliczenia ulepszeń dokonanych przez najemcę. Taka sytuacja wbrew stanowisku powoda nie miała miejsca. Uzasadnienie apelacji nie dostarcza argumentów, które dawałyby podstawę do wysnucia odmiennych niż zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wniosków, odnośnie uregulowania przez strony kwestii zwrotu nakładów. Wskazać należy, że w orzecznictwie wielokrotnie wyrażano pogląd, który skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, iż w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. II CSK 85/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1512/13, LEX nr 1496531). Art. 676 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści przepisu.

W rozważanej sprawie skarżący odnosił się do zapisów §4 ww. umowy. Tymczasem wskazany zapis umowy dotyczył poczynionych nakładów na lokal z należnościami czynszowymi i miał zastosowanie jedynie w trakcie trwania umowy najmu po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego na wykonanie prac oraz uzgodnieniu ich rozliczenia z czynszu. Umowa nie regulowała natomiast kwestii rozliczenia nakładów po zakończeniu najmu. W tym stanie rzeczy zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 676 k.c. było w pełni zasadne. Zważyć przy tym należy, iż jak wynika

z akt sprawy powód zastosował się do pisma strony pozwanej i opróżnił lokal, usuwając z niego wszystkie swoje ruchomości, w tym także piasek oraz kostkę brukową, a zatem wypełnił dyspozycję art. 676 k.c., co oznacza, iż po stronie pozwanej nie istnieje obowiązek rozliczenia się z nakładów wobec powoda.

Nietrafny był także zarzut naruszenia art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Przede wszystkim roszczenie powoda nie opierało się na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz na przepisach o najmie. Tym samym, w zakresie roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz zastosowanie miał przepis art. 676 k.c. Wskazać przy tym należy, że przepis art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 lutego 2015 roku, I ACa 1600/14, LEX nr 1667578, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2013 roku, I ACa 313/13, Teza numer 1, Lex numer 1363288). Zważyć bowiem należy, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować wtedy, gdy brak jest innego środka prawnego umożliwiającego przywrócenie równowagi majątkowej bez prawnego uzasadnienia (uchwała SN z dnia 27 kwietnia 1995 r. III CZP 46/95; OSNC 1995 nr 7 - 8. poz. 114, czy wyrok SN z dnia 12 lutego 2004 r. V CK 193/03 - L. do art. 414 k.c.). Z tych względów powód nie jest uprawniony do dochodzenia roszczeń od strony pozwanej w oparciu o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, skoro świadczenia o jakich mowa w pozwie może żądać w ramach wykonania umowy łączącej strony. W tej kwestii wypowiedział się także Sąd Najwyższy, który stwierdził, iż najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów o najmie, bez względu czy chodzi o nakłady konieczne czy użyteczne ulepszenia. (wyrok SN z dnia 4 listopada 1980 r. II CR 394/80). Na marginesie jedynie wskazać należy, że Sąd I instancji słusznie stwierdził, że powód nie wykazał, by doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego kosztem powoda. W szczególności powód nie udowodnił wysokości ewentualnego wzbogacenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądono od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustaloną na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804).