

Sygn. akt V ACa 1015/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SA Edyta Jefimko

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2016 r., sygn. akt IV C 714/10

I. uchyla zaskarżony wyrok w części, w punkcie pierwszym w zakresie zasądzającym od Agencji Mienia Wojskowego w W. na rzecz G. K. ustawowe odsetki od kwoty 384.000 zł (trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych) za okres od 8 sierpnia 2006 roku do 9 lipca 2008 roku i w tym zakresie umarza postępowanie;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od Agencji Mienia Wojskowego na rzecz G. K. kwotę 2.477,34 zł (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem złotych trzydzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Robert Obrębski Ewa Kaniok Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 1015/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 8 sierpnia 2006 roku G. K. wniósł o zasądzenie od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwoty 821.399,99 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa, a także o zasądzenie kosztów procesu.

Wyżej wymienionej kwoty domagał się tytułem zwrotu poczynionych przez siebie nakładów na nieruchomości położoną w W. przy ulicy (...), będącą przedmiotem umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu 3 lipca 1997. Podniósł,

że wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanego i zatem zgodnie z treścią § 22 punkt 3 i 4 łączącej strony umowy służy mu prawo żądania zwrotu nakładów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości uznając, że rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powoda i w takiej sytuacji, nie ma zastosowania § 22 punkt 3 i 4 łączącej strony umowy.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę po raz pierwszy pod sygnaturą IV C 952/06, w dniu 21 maja 2009 roku wydał wyrok (k. 404), w którym w punkcie 1 zasądził od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz powoda kwotę 344.373,20 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2008 roku do dnia zapłaty. W punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W punkcie 3 i 4 wydał postanowienie kosztowe.

Obie strony wniosły od tego wyroku apelację.

Sąd Apelacyjny uwzględnił obie apelacje i w wyroku wydanym w dniu 22 kwietnia 2010 roku (wyrok k. 510) uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 1 oraz w punkcie 2 w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 288.543 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 344.373,20 złotych liczonych od dnia wniesienia pozwu do dnia 20 października 2008 roku, a także uchylił punkt 3 i 4 wyroku i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach.

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem powód wnosił o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot umowy najmu z dnia 3 lipca 1997 r., natomiast Sąd zasądził na rzecz powoda odszkodowanie w wysokości poniesionych nakładów uznając, że powód poniósł szkodę w postaci nakładów na modernizację budynku, w którym nie mógł prowadzić działalności zgodnie z jej przeznaczeniem.

Ostatecznie powód wnosił o zasądzenie kwoty 481.828,64 złotych, a w pozostałym zakresie cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia, na co pozwany wyraził zgodę.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2016 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 06 kwietnia 2016 r., Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od Agencji Mienia Wojskowego w W. na rzecz G. K. kwotę 384.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2006 r. do dnia zapłaty; w punkcie drugim oddalił powództwo co do kwoty 97.828,64 zł; w punkcie trzecim umorzył postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie; w punkcie czwartym koszty zastępstwa procesowego między stronami wzajemnie zniósł; w punkcie piątym nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie od Agencji Mienia Wojskowego w W. kwotę 21.284 zł tytułem części kosztów sądowych od ponoszenia których powód był zwolniony, w tym kwotę 19.303 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu i 1.981 zł tytułem części opłaty sądowej od apelacji powoda oraz kwotę 5.205 zł tytułem części poniesionych wydatków; w punkcie szóstym nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie od powoda G. K. kwotę 5.170 zł tytułem części poniesionych wydatków; w punkcie siódmym w pozostałym zakresie koszty sądowe (opłata od pozwu i apelacji powoda) w części od ponoszenia których powód był zwolniony, przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Z ustaleń faktycznych jakie Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie, poczynił wynika, że strony w dniu 3 lipca 1997 roku zawarły umowę najmu. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa oddała w najem G. K. lokal użytkowy o powierzchni 435,25 m² znajdujący się w budynku usytuowanym w W. przy ulicy (...). Strony oświadczyły, że powyższy lokal użytkowy zostaje wydany w dniu podpisania umowy na podstawie załączonego do aktu protokołu zdawczo - odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego lokalu, a także ustaliły, że stan lokalu, opisany w tym protokole, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez wynajmującego. Lokal miał być wykorzystywany przez powoda na prowadzenie działalności handlowo-biurowej. W §5 umowy najemca, czyli G. K. oświadczył, że deklaruje zamiar przeprowadzenia na własny koszt remontu wynajętego lokalu użytkowego. W punkcie 2 tegoż paragrafu ustalono, że przeprowadzenie w wynajętym lokalu prac remontowych, które naruszają w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, wymagać będą pisemnej zgody wynajmującego, §10 określał obowiązki wynajmującego, czyli pozwanej

Agencji i stanowią, że wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiającego najemcy korzystanie z energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, a także do dokonywania tych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają najemcy chyba, że zostały zainstalowane przez najemcę na jego koszt. W §12 strony oświadczyły, że wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, CO, elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody miał usuwać najemca na własny koszt. Nie dotyczyło to jednak sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji lub urządzeń spowodowane ich nienależytym stanem technicznym. W §13 strony wskazały, że jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających wynajmującego wówczas najemca ma obowiązek niezwłocznie na piśmie powiadomić wynajmującego o tym fakcie, a w przypadku zaniechania wykonania tego obowiązku wynajmujący może żądać naprawienia szkody oraz może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających wynajmującego i niewykonania ich mimo upływu uzgodnionego przez strony na piśmie terminu do ich wykonania, najemca może wykonać je we własnym zakresie na koszt wynajmującego. Najemca wówczas, według swego wyboru może żądać zwrotu poniesionych kosztów lub zaliczyć je na poczet świadczeń czynszowych. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowanego taką właśnie sytuacją najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu. W §19 najemca oświadczył, że przyjmowany przez niego lokal nie posiada wad uniemożliwiających lub ograniczających jego przydatność do uzgodnionego użytku. §22 umowy stanowią o rozliczeniach między stronami po rozwiązaniu umowy najmu. I tak punkt 1 tego paragrafu stanowił, że po rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. W punkcie 2, że koszt remontu obciąża najemcę i że podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi protokół zdawczo odbiorczy. Punkt 3 - jeżeli ulepszenia w lokalu zostały dokonane bez pisemnej zgody wynajmującego może on w przypadku rozwiązania umowy żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Punkt 4 - w przypadku rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego z przyczyn nieleżących po stronie najemcy, najemca może żądać zwrotu nakładów poniesionych na modernizację lokalu na wykonanie, której otrzymał zgodę wynajmującego i punkt 5 paragrafu 22 w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy, wynajmujący, może według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich faktycznej wartości obliczonej według ich stanu i ceny z daty zwrotu lokalu lub żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Sąd Okręgowy ponadto ustalił, że po podpisaniu umowy powód za zgodą pozwanego przeprowadził gruntowny remont i modernizację budynku na potrzeby swojej działalności. Ten remont był bardzo rozległy, wykonany został według projektu P. S.. Została wydana decyzja zatwierdzająca ten projekt. Jeszcze w trakcie trwania remontu, lokal został zalany. Po ulewnych deszczach, był zalewany nieczystościami z kanalizacji. Powód informował o tym pozwaną agencję. Wystosował do WAM pismo, zwracał się też telefonicznie, otrzymał informację, że usterkę usunięto. Kolejne zalanie nastąpiło po skończonym remoncie, jeszcze przed rozpoczęciem działalności powoda w pełnym zakresie. Po kolejnych pismach i monitach powód został poinformowany, że awaria została w całości usunięta. Po tej informacji powód zapełnił magazyn towarami a po pewnym czasie ponownie doszło do zalania piwnicy i znajdującego się tam towaru. W trakcie opadów, ze studzienki kanalizacyjnej mieszczącej się w piwnicy, z kratki odpływowych umywalek i sedesu wypływały ścieki i fekalia. Przy dużych opadach w piwnicach było po kolana wody. Uszkodzeniu uległa instalacja elektryczna i grzewcza. Koszty sprzątnięcia, osuszenia i naprawy były wysokie, ponosił je w całości powód. Powód we własnym zakresie próbował dokonać naprawy niedrożnych kanałów burzowych. Okazało się jednak, że naprawa kolektora ścieku wymaga przebudowy ulicy, pod którą znajduje się ten kolektor, a pozwolenia na takie operacje nie mógł dostać powód, tylko właściciel, czyli pozwana agencja. W 2004 roku zawór burzowy został naprawiony.

W związku z zalewaniem lokalu powoda i ponoszonymi przez niego kosztami osuszenia i naprawy, powód w 2003 roku przestał płacić czynsz za lokal. Po pewnym czasie pozwana wypowiedziała mu najem, w związku z zaległościami czynszowymi. Rozwiązanie, wypowiedzenie nastąpiło w dniu 28 lutego 2003 roku. W dniu 9 marca 2004 roku WAM wystąpił przeciwko powodowi z pozwem o wydanie lokalu. Sprawa toczyła się w Sądzie Okręgowym pod sygnaturą III C 991 i wyrokiem z dnia 25 marca 2005 roku, Sąd Okręgowy oddalił powództwo uznając, że wypowiedzenie umowy najmu było nieskuteczne, bowiem powód miał w stosunku do WAM roszczenia z innych tytułów.

Po tym wyroku, doszło między stronami do porozumienia. Pozwany wyksięgował z zadłużenia powoda kwotę 241.440,35 złotych. W dniu 15 września 2005 roku wydał w tym przedmiocie notę księgową. Mimo takiego ugodowego porozumienia się w przedmiocie rozliczeń, powód nadal nie płacił za czynsz. Zadłużenie rosło i w dniu 4 stycznia 2006 roku pozwana agencja ponownie wypowiedziała powodowi umowę najmu i wniosła sprawę do Sądu o eksmisję powoda. Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy, w sprawie pod sygnaturą XX GNc 510/06 nakazano powodowi opuszczenie lokalu, jak również zasądzono od niego kwotę 135.175,39 złotych tytułem zaległych opłat czynszowych oraz kwotę 32.818,48 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie.

W zakresie oceny i wyceny poniesionych przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych. Decydujące znaczenie dla sprawy ma opinia biegłego do spraw budownictwa Z. E.. Biegły wydawał trzy opinie. Pierwszą opinię w 2008 roku, wydał w oparciu o oględziny lokalu, które wykonał w dniu 18 sierpnia 2008 roku. I na podstawie tych oględzin oraz dokumentów dostarczonych przez powoda, wycenił koszt poniesionych przez niego nakładów w dacie ponoszenia tych nakładów. Wycenił je na kwotę 481.828,64 złotych brutto. Wycenił je na datę poczynienia nakładów, to jest na IV kwartał 1999 roku. Wycenił też wartość tych nakładów na datę wydawania opinii, to jest na III kwartał 2008, z uwzględnieniem amortyzacji tych nakładów. I tu określił wartość na kwotę 420.135,30 złotych brutto i 344.373,20 złotych netto. W opinii uzupełniającej wydanej w 2013 roku, potwierdził swoje wcześniejsze wyliczenia i zaktualizował ceny na datę sporządzenia opinii na kwoty 339.417 złotych netto i 417.484,07 złotych brutto.

Wartość nakładów, które wyceniał biegły E. potwierdził w swojej opinii kolejny biegły do spraw budownictwa M. W. (opinia k. 601 i nast.). Biegły W. w momencie, kiedy przeprowadzał opinię nie mógł już obejrzeć lokalu, ponieważ lokal uległ przebudowie i był w użytkowaniu innego najemcy. Oparł się, więc na operacie biegłego E. i potwierdził jego wycenę.

Ponieważ wcześniejsze opinie biegłego E. określały wartość wszystkich nakładów poczynionych przez powoda, Sąd zobowiązał go do wyliczenia wartości tylko nakładów zwiększających wartość lokalu, z uwzględnieniem zużycia tych nakładów na datę zwrotu pozwanemu. W tym przedmiocie biegły sporządził kolejną opinię uzupełniającą (k.767). W tej opinii wyliczył nakłady zwiększające wartość lokalu na kwotę 192.446,98 złotych netto i 236.709,79 złotych brutto. Wyceny dokonał według wartości kosztorysowej i przyjął ceny z I kwartału 2014 roku.

Sąd, kierując się wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 roku, sygnatura II CKM 339/00, uznał, że wartości ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków poczynionych na ich dokonanie, ale wartość ulepszeń określa się wzrostem wartości rzeczy, na które zostały poczynione, z chwili jej zwrotu. Sąd I instancji dopuścił dowód z kolejnego biegłego, tym razem rzeczoznawcy majątkowego J. S.. Zobowiązał ją do wyceny lokalu na datę podpisania umowy najmu to jest 3 lipca 1997 i na datę rozwiązania umowy to jest na 4 stycznia 2006 r. Z opinii biegłej wynika, że wartość lokalu przed remontem wynosiła 402.000zł natomiast po przeprowadzonym w latach 1997 - 99 remoncie i według stanu na datę rozwiązania umowy, to jest na 4 stycznia 2006 r. 1.653.000,57 złotych. Ponieważ ta różnica wartości wynikała również z ogólnego wzrostu cen w tym okresie, w celu wyeliminowania tego czynnika - tj. ogólnego wzrostu cen, Sąd zobowiązał biegłą do podania wartości lokalu na te dwie daty z wyeliminowaniem ogólnego wzrostu cen. Biegła wyliczyła hipotetyczną wartość lokalu według jego stanu na 1997 rok przed remontem, ale według cen z 2006 r. Ta różnica między wartością lokalu z 2006 roku, w stanie po dokonanym przez powoda w latach 1997 - 99 remoncie, wyliczona przez biegłą na 1.653.057 złotych, a hipotetyczną wartością lokalu w stanie sprzed remontu, ale wyliczoną według cen z 2006 r. na kwotę 1.269.000 zł dała wartość rynkową poniesionych przez powoda nakładów na ulepszenia budynku. Zdaniem Sądu Okręgowego kwota stanowiąca tę różnicę tj. kwota 384.000 zł jest adekwatna do poniesionych przez powoda nakładów na ulepszenie budynku. Taką więc kwotę Sąd zasądził na rzecz powoda, uznając za zasadne, że rozliczenie nakładów winno nastąpić w oparciu o § 22 punkt 5 łączącej strony umowy stanowiący, że w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy wynajmujący może według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich faktycznej wartości obliczonej według ich stanu i ceny z daty zwrotu lokalu lub żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że w dacie rozwiązania umowy

pozwany nie żądał przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, a więc rozliczenie między stronami winno nastąpić według tego właśnie paragrafu, bo rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powoda.

Powód może się domagać tylko zwrotu wartości ulepszeń wyliczonej według ich stanu i cen z daty zwrotu lokalu. Zdaniem Sądu opinia biegłej S., która opierała się o opinię biegłego E., który określał szczegółowo, jakie remonty były przeprowadzone pod koniec lat dziewięćdziesiątych przez powoda, określiła wartość tych ulepszeń na datę rozwiązania umowy najmu i taką kwotę Sąd zasądził od powoda. Ponieważ powód wykazał, że wzywał już przed wniesieniem pozwu pozwaną do zapłaty za poniesione nakłady, Sąd zasądził odsetki, tak, jak żądał powód, to jest od daty wniesienia pozwu na podstawie art. 455 k.c.

W zakresie cofniętego powództwa Sąd na podstawie artykułu 203 i 355 k.p.c. umorzył postępowanie w sprawie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie artykułu 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając i uznając, że powód wygrał w 47%. Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego kwotę 1.981,34 zł która stanowi opłatę od apelacji w części uwzględniającej apelację powoda.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części tj. pkt: 1, 4, 5, 6, i 7 i zarzucił:

1. niewłaściwe zastosowanie art. 386 §6 k.p.c.,
2. art. 676 k.c. poprzez ustalenie niewłaściwej daty dla wyliczenia wartości rzeczy, na którą nakłady zostały poczynione.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, nadto o zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powód w pierwszej kolejności wniósł o ustalenie, że datą zwrotu lokalu jest 9 lipca 2008 r. Ostatecznie wniósł o oddalenie apelacji ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowni I instancji.

W piśmie procesowym z 27.02.2017r. powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia wzrostu wartości rynkowej lokalu na skutek poczynionych przez powoda nakładów, według stanu i cen na dzień 9.07.2008r. (k1069 -1070).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

zarzuty podniesione przez apelującego są trafne. Rację ma apelujący, że Sąd Apelacyjny uchylając wyrok Sadu Okręgowego z 22.04.2010r. IV C 952/02 wyraźnie wskazał, że wartość ulepszeń co do zasady określa wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione oceniany z chwili zwrotu rzeczy, powołując wyrok Sądu Najwyższego z 9.11.2000r. II CKN 339/00 (k.525). Taka ocena prawna miała dla sądu I instancji wiążący charakter (art. 386 par. 6 k.p.c.). Niezależnie od powyższego art. 676 k.c. wyraźnie stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Zatem wycena ulepszeń na datę rozwiązania umowy najmu w sytuacji gdy data ta nie była jednocześnie datą zwrotu lokalu i zasądzenie wartości ulepszeń na datę rozwiązania umowy najmu naruszają art. 676 k.c.

Na rozprawie apelacyjnej 11.01.2018r. powód oświadczył, że wydał lokal pozwanemu 9 lipca 2008r. Pozwany nie odniósł się do tego twierdzenia, a w apelacji sam wskazał, że lokal został wydany w 2008r. (k1021), zatem należało uznać w/w okoliczność za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd Apelacyjny uznając, że zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 676 k.c. jest uzasadniony, dopuścił dowód z opinii biegłej J. S. na okoliczność określenia wartości rynkowej lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień 9 lipca 2008r. w dwóch wariantach tj. a) według stanu jaki miałby ten lokal gdyby powód nie poczynił nakładów w postaci ulepszeń, b) według stanu uwzględniającego ulepszenia.

Biegła sporządziła opinię wskazując, że wartość rynkowa lokalu według stanu przed ulepszeniami i cen na 9.07.2008r. wynosi 2.016.378 zł., zaś wartość tego lokalu z uwzględnieniem ulepszeń według stanu na 9.07.2008r. wynosi 2.467.800 zł. (k.1098). W oparciu o w/w opinię Sąd Apelacyjny ustalił, że rynkowa wartość ulepszeń dokonanych przez powoda na wynajmowany lokal według stanu i cen na datę zwrotu tego lokalu pozwanemu wynosiła 451.367 zł.. Wobec powyższego ustalenia, skoro sąd I instancji zasądził tytułem zwrotu wartości ulepszeń kwotę 384.000 zł., to apelacja pozwanego w tym zakresie nie może odnieść skutku i jako taka uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny uznał, że opinia biegłej J. S. jest fachowa i rzetelna. Żadna ze stron nie zgłosiła do tej opinii zastrzeżeń. Pozwany po doręczeniu opinii wniósł o wezwanie biegłej na rozprawę celem udzielenia ustnych wyjaśnień (k.1110), jednak na rozprawę wyznaczoną w tym celu nie stawił się pomimo prawidłowego zawiadomienia (k.1128 i 1125) ani nie zgłosił żadnych uwag do opinii pomimo, iż był do tego zobowiązany stosownym zarządzeniem (k.1100 i 1110). W tych okolicznościach brak było podstaw do kwestionowania stanowiska biegłej. Pozostałe ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, w tym co do zakresu i rodzaju nakładów poczynionych przez powoda, nie były przez apelującego kwestionowane. Nie podniesiono zarzutu naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c., zatem sąd II instancji był ustaleniami faktycznymi sądu I instancji związany i przyjął je za własne.

W piśmie procesowym z 20.03.2018r. powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej ustawowych odsetek za opóźnienie poprzez zasądzenie tych odsetek od 10.07.2008r. (k.1112), zaś na rozprawie apelacyjnej w dniu 27.06.2018r. cofnął powództwo o zasądzenie ustawowych odsetek od kwoty 384.000 zł. za okres od 8.08.2006r. do 9.07.2008r. ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie (k.1128 i 1129). Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 391 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 386 par. 3 k.p.c. i art. 355 par. 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części obejmującej cofnięte powództwo i umorzył postępowanie w tym zakresie.

W zakresie zasądzającym ustawowe odsetki od kwoty 384.000 zł. za okres od 10.07.2008r. do dnia zapłaty apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Apelujący nie kwestionował ustalenia faktycznego sądu I instancji, że powód wezwał go do zapłaty 14.07.2006r. Z chwilą wydania lokalu pozwanemu pozwany miał obowiązek zwrócić powodowi wartość ulepszeń, które zatrzymał, a skoro tego nie uczynił popadł w opóźnienie (art. 481par. 1 k.c.).

Mając powyższe na uwadze, sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie na podstawie powołanych przepisów prawa materialnego i procesowego.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 100 k.p.c. obciążając nimi pozwanego albowiem powód uległ jedynie co do nieznaczonej części swego żądania. Na koszty procesu odwoławczego składa się zwrot wydatków w kwocie 2.359,38 zł. (poczynionych na wynagrodzenie biegłej k.1122 i 1132). Sąd Apelacyjny nie zasądził na rzecz powoda zwrotu kosztów pełnomocnika procesowego albowiem złożony wniosek dotyczył jedynie zwrotu kosztów sądowych (k.1128).

Robert Obrębski Ewa Kaniok Edyta Jefimko