

*Sygn. akt II Ca 714/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 3 listopada 2016 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Maria Kolcz

SO Maciej Ejsmont

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. B.**

przeciwko **H. P. i S. F.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 9 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 1363/16

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych 2.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

**Sygn. akt Ca 714/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 1363/16 zasądził solidarnie od pozwanych H. P. i S. F. na rzecz powoda P. B. kwotę 11 122,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód(...) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) zawarł z pozwanym H. F. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy (...) Powód zapoznał się ze stanem technicznym lokalu przed podpisaniem umowy i go zaakceptował. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony w celu prowadzenia usług gastronomicznych. Powód miał prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z pozwanym. Pozwany nie podpisał protokołu przekazania lokalu użytkowego z dnia 11 stycznia 2011

r., aneksu do umowy najmu lokalu z dnia 24 stycznia 2011 r. oraz protokołu odbioru robót remontowo – modernizacyjnych. Podpisy na powyższych dokumentach złożyła jego córka H. P., która działała bez wiedzy i zgody pozwanego. H. P. nie dysponowała pełnomocnictwem pozwanego do działania w jego imieniu.

Pozwany wyraził jedynie zgodę w formie ustalonej na modernizację instalacji kanalizacyjnej oraz elektrycznej, które zostały wykonane przez powoda w przedmiotowym lokalu o łącznej wartości 11 122,68 zł. Wszelkie uzgodnienia co do pozostałych prac, które obejmowały m.in. wykonanie powieszanego sufitu, poszerzenia drzwi, malowania, powód czynił z córką pozwanego H. P..

Pismem z dnia 21 sierpnia 2011 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem czteromiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r.

Pismem z dnia 1 grudnia 2011 r. pozwany wezwał powoda do przedstawienia sposobu rozliczania w związku z wypowiedzeniem umowy najmu i naprawiania wyrządzonych szkód.

Powód pismem z dnia 13 grudnia 2011 r. wezwał pozwanego do zwrotu wartości nakładów ulepszających oraz nakładów koniecznych na przedmiotowy lokal w łącznej kwocie 65 639,83 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części.

W chwili zawierania umowy najmu stan techniczny lokalu był powodowi znany i został przez niego zaakceptowany. W umowie strony ustaliły, że powód może dokonywać nakładów zwiększających wartość lokalu tylko za pisemną zgodą wynajmującego, a taką powód uzyskał jedynie na modernizację instalacji wodociągowej i elektrycznej. Pozostałe remonty zostały wykonane bez zgody pozwanego. Dokumenty, które zostały przedstawione przez powoda, na podstawie których opierał swoje żądanie tj. protokół przekazania lokalu użytkowego, aneks do umowy najmu, protokół odbioru robót remontowo – modernizacyjnych, zostały podpisane przez córkę pozwanego jego imieniem i nazwiskiem, o czym pozwany nie miał wiedzy. H. P. nie była właścicielką tego lokalu, nie miała też pełnomocnictwa do działania w imieniu ojca. To na powodzie ciążył obowiązek starannego działania i dbania o własne interesy, a zatem do wykonania dalszych remontów w lokalu winien zgodnie z umową uzyskać pisemną zgodę pozwanego. Brak powyższej zgody spowodował, że powód na własne ryzyko przeprowadził remont w przedmiotowym lokalu. Powód nie wykazał, aby zachodziła konieczność przeprowadzenia remontu na skalę określoną przez niego w kosztorysie. Nie sposób zgodzić się z powodem, że pozwany wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu w lokalu w § 2 umowy, gdzie strony określiły, że umowa zostaje zawarta w celu prowadzenia usług gastronomicznych. W § 7 umowy strony postanowiły, że najemca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z wynajmującym.

Powód oparł swoje żądanie na treści art. 676 k.c. Wartość nakładów w postaci modernizacji instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej Sąd przyjął w oparciu o sporządzoną w sprawie opinię biegłego sądowego. Sąd uwzględnił powództwo jedynie w części dotyczącej przeprowadzonej modernizacji instalacji kanalizacyjnej i elektrycznej, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo, **zarzucając** rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 676 k.c. polegające na jego zastosowaniu, podczas gdy wobec braku ustaleń umownych pomiędzy stronami umowy w zakresie rozliczeń finansowych nakładów ulepszających dokonanych przez powoda w przedmiocie rozliczeń uzasadnione było zastosowanie tego artykułu w sytuacji kiedy zwrot nakładów w naturze nie był możliwy ze względów technicznych, a wynajmujący przejął lokal i natychmiast rozpoczął w nim tożsamą działalność gospodarczą zatrzymując tym samym dla siebie ulepszenia poczynione przez powoda

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia, a mający wpływ na jego treść

polegający na uznaniu, iż powód nie udowodnił przeprowadzonych robót w sytuacji, gdy fakt ten został potwierdzony zeznaniami świadków: A. S., J. G. oraz powoda i nie był on kwestionowany przez przeciwników powoda

- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 k.p.c. mające wpływ na treść orzeczenia polegającej na błędnej ocenie opinii biegłego w zakresie przyjętym dla rozstrzygnięcia w tej sprawie i przyjęcie tej opinii za prawidłową, podczas gdy opinia ta zawiera podliczeni owe błędy matematyczne, które nie zostały przez Sąd zweryfikowane, a na podstawie których Sąd ustalił wartość prac w zakresie wykonania instalacji kanalizacyjnej.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 28 242,09 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

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. 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. Mimo prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy dokonał wadliwej wykładni i zastosowania przepisu prawa materialnego tj. art. 676 k.c.

Dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów, zasadniczo 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). Skarżący musi bowiem wykazać, które dowody i dlaczego zostały wadliwie tj. niezgodnie z zasadami logiki formalnej i doświadczenia życiowego ocenione. Powód wskazał, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo ocenił dowód z opinii biegłego sądowego. Nawet gdyby rzeczywiście tak było, nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ dowód z opinii biegłego sądowego L. B. był zupełnie nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Biegły zgodnie zresztą z błędnym zleceniem Sądu, sporządził kosztorys i ustalił wartość robót remontowych wykonanych przez powoda w wynajmowanym lokalu. Powód tymczasem swoje roszczenie opierał na przepisie art. 676 k.c., mógł więc domagać się zasądzenia wartości ulepszeń jakie zwiększyły wartość lokalu w chwili jego zwrotu.

Skarżący podniósł w apelacji zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 676 k.c., upatrujące tego naruszenia w przyjęciu przez Sąd Rejonowy zmiany sposobu rozliczenia nakładów w umowie stron. Tak sformułowany zarzut nie odnosi się jednak do naruszenia przepisów art. 676 k.c., a do wadliwej wykładni umowy stron i poczynienia wadliwego – w ocenie skarżącego – ustalenia, że strony w § 7 umowy najmu ustaliły odmienny niż w powołanym przepisie sposób rozliczenia nakładów. Naruszenie przepisu prawa materialnego może polegać na wadliwej jego wykładni lub nieprawidłowej subsumpcji normy prawnej z ustalonym stanem faktycznym. W orzecznictwie i piśmiennictwie bezsporne jest, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny i jego zastosowanie zależne jest od woli stron. Taką wykładnię tego przepisu przyjął zarówno Sąd Rejonowy jak i powód. Rozbieżność stanowisk dotyczyła wykładni oświadczenia woli stron zawartego w umowie najmu w szczególności § 7 umowy. Nietrafny jest pogląd skarżącego, że z § 7 umowy najmu nie wynika odmiennie niż w art. 676 k.c. uregulowanie kwestii zwrotu ulepszeń. Przepis art. 676 k.c. nie uzależnia domagania się przez najemcę zwrotu ulepszeń od zgody wynajmującego na poczynienie nakładów na lokal. Strony w § 7 umowy wyraźnie i jednoznacznie wprowadziły taki obowiązek, zabezpieczając dodatkowo formę pisemną dla uzyskania zgody wynajmującego na nakłady. Jest zatem oczywiste, że skoro najemca nie uzyskał zgody na nakłady to nie może domagać się ich zwrotu. Takie postanowienie umowy stron wyklucza dopuszczalność stosowania przepisu art. 676 k.c. w zakresie, w jakim powód nie uzyskał zgody wynajmującego na dokonanie nakładów.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pisemną zgodę wynajmującego powód uzyskał jedynie na modernizację instalacji sanitarnej i elektrycznej i tylko w tym zakresie może domagać się zwrotu nakładów. Sąd Rejonowy dokonał jednak wadliwej wykładni art. 676 k.c., co do zawartego w tym przepisie pojęcia „ulepszeń” zrównując niejako ulepszenia z kosztami remontu. W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że pod pojęciem „ulepszeń”, o których mowa w art. 676 k.c. kryją się nakłady dokonywane przez najemcę, zwiększające w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu jej wartość lub użyteczność w stosunku do stanu w jakim rzecz powinna być zwrócona stosowanie do art. 675 § 1 k.c. Nie można zatem w prosty sposób utożsamiać kosztów remontów z ulepszeniami.

Żądając zwrotu nakładów na podstawie art. 676 k.c. dzierżawca (najemca) obowiązany jest zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, że poniósł określone nakłady i że zwiększyły one wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu (wynajmującemu), tak SN w wyroku z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13. Powód nie sprostował temu wymaganiu i nie wykazał, że poczynione- za zgodą wynajmującego - nakłady na modernizację instalacji sanitarnej i elektrycznej miały charakter ulepszeń i zwiększyły wartość lokalu w chwili zwrotu. Złożony w tym celu na rozprawie w dniu 28 października 2013 r. wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, nie przyczynił się do wykazania wartości ulepszeń, ponieważ reprezentujący powoda profesjonalny pełnomocnik wadliwie sprecyzował tezę dowodową. Wprawdzie Sąd Rejonowy nie powinien był dopuścić dowodu z opinii biegłego z błędnie sformułowaną tezą dowodową (taki wniosek powinien być oddalony) nie zmienia to jednak faktu, że powód nie wykazał wartości ulepszeń bo opinia biegłego okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczona na podstawie art. 98 k.p.c.