

Sygn. akt I ACa 140/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi – I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Michał Kłós**

**Sędzia Dariusz Limiera**

**Sędzia Jacek Świerczyński (ref.)**

Protokolant: sekr. sąd. Bartosz Kędziora

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. J. i E. M.**

przeciwko **Towarzystwu (...) z siedzibą w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 18 grudnia 2019 roku, sygn. akt I C 2388/15

I. z apelacji powodów zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. i 2. w ten sposób, że podwyższa kwotę 29.790 do kwoty 30.000 (trzydzieści tysięcy) złotych, pozostawiając pozostałe warunki płatności bez zmian;

II. oddala apelację powodów w pozostałej części oraz apelację pozwanego w całości;

III. zasądza od P. J. i E. M. solidarnie na rzecz Towarzystwa (...) z siedzibą w P. kwotę 8.100,00 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. adwokatowi M. W. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym oraz kwotę 183,88 (sto osiemdziesiąt trzy 88/100) złotych tytułem zwrotu kosztów dojazdu.

(...)

**Sygn. akt I ACa 140/20**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Płocku, w sprawie z powództwa P. J. i E. M. przeciwko Towarzystwu (...) w P. o zapłatę, zasądził od pozwanego Towarzystwa (...) solidarnie na rzecz powodów: P. J. i E. M. kwotę 29.790 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), zasądził solidarnie od powodów: P. J. i E. M. na rzecz pozwanego Towarzystwa (...) w P. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3), przyznał adwokatowi M. W. wynagrodzenie za wykonane czynności pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powodów w kwocie 7.200 zł plus 23 % podatku VAT, które nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Płocku (pkt 4) i nakazał pobrać solidarnie od powodów: P. J. i E. M. na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Płocku kwotę 2.606,57 zł tytułem kosztów postępowania w sprawie (pkt 5).

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 28 kwietnia 2011 r. J. J. i E. M. wspólnicy spółki cywilnej (...) (...) w Ł. zawarły z pozwaną umowę najmu lokalu położonego w P. przy Placu (...) o powierzchni: na parterze 62,81 m<sup>(2)</sup> i w podziemiu o powierzchni 27,44 m<sup>(2)</sup> tj. łącznie o powierzchni 90,25 m<sup>(2)</sup> wraz z wydzieloną przyległą częścią ogrodu na czas nieokreślony, nie krótszy niż 10 lat. Lokal został wynajęty na działalność gastronomiczną. W umowie strony ustaliły stawkę czynszu oraz obowiązek powodów do ponoszenia co miesięcznych opłat za media.

W przedmiotowym lokalu od wielu lat przed wynajęciem przez powodów była prowadzona działalność gastronomiczna.

Przed podpisaniem umowy powód oglądał lokal.

Strony umowy zastrzegły, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają zgody pisemnej. Zastrzegły także, że wynajmujący ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia szyldu na zewnątrz budynku, po uzgodnieniu z biurem wynajmującego oraz konserwatorem zabytków. Określiły także, że po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania. Zastrzegły również, że zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem jej nieważności. Strony nie umówiły się co do sposobu rozliczenia ewentualnych nakładów.

W dniu 23 kwietnia 2012 r. doszło do podpisania aneksu do ww. umowy najmu. W aneksie określono, że najemcą jest (...) Przedsiębiorstwo (...) w G., spółka cywilna (...) reprezentowane przez P. J..

W dniu 4 maja 2011 r. wynajmujący przekazał najemcy przedmiotowy lokal. W uwagach do protokołu wydania lokalu zapisano: brak dwóch drzwi w sanitariatach, brak jednych drzwi między pomieszczeniami, brak poręczy na schodach do piwnicy, trzy zabytkowe oświetlenia.

W dniu 13 maja 2011 r. powodowie zwrócili się do pozwanego na piśmie z prośbą o możliwość wylania wylewki cementowo-betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym od czerwonej kostki do linii drzew zakończonych ziemnymi kwietnikami oraz zamontowania anteny satelitarnej.

Pozwany wyraził zgodę na dokonanie tych ulepszeń.

W dniu 22 czerwca 2011 r. powód dokonał przeniesienia śmietnika.

Powodowie nie uiszczali czynszu, opłat za wodę, ogrzewanie, energię elektryczną i wywóz nieczystości praktycznie już w 2011 r. Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. zwrócili się do pozwanego z prośbą o wyrozumiałość w sprawie płatności wynikających z umowy i zobowiązali się do uregulowania zaległości do końca 2011 r.

W dniu 27 listopada 2012 r. strony zawarły porozumienie, w którym ustaliły, że na dzień podpisania porozumienia zaległość najemców wynosi 18.549,37 zł oraz że należność ta zostanie spłacona przez powodów od grudnia 2012 r.

przez kolejne 17 miesięcy po 1.000zł, a ostatnia 18 rata zostanie zapłacona w wysokości 1 549,37 zł. Jednocześnie strony zastrzegły, że brak którejkolwiek z rat w ustalonym terminie skutkować będzie natychmiastową wykonalnością całej należności.

Pismem z dnia 4 marca 2013 r. pozwany wezwał powodów do zapłaty zaległości w opłacaniu czynszu w kwocie 23.873,36 zł w terminie do 13 marca 2012 r. Jednocześnie rozwiązał z powodami umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym (§ 10 ust. 3) i wezwał powodów do opuszczenia lokalu do 5 kwietnia 2013 r.

W dniu 4 kwietnia 2013 r. strony zawarły porozumienie, w którym ustaliły, że zaległość na dzień podpisania porozumienia z tytułu płatności czynszu wynosi 22.516,47 zł. W ramach porozumienia powodowie zobowiązali się do zapłaty powyższej należności do 30 sierpnia 2013 r. oraz do bieżącego regulowania czynszu. Jednocześnie pozwany „anulował” pismo z dnia 4 marca 2013 r. o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym.

Pismem z dnia 2 września 2013 r. pozwany wezwał powodów do zapłaty 24.711,86 zł tytułem zaległego czynszu i na podstawie § 10 ust. 3 rozwiązał z powodami przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym.

Pismem z dnia 1 października 2013 r. powodowie, w odpowiedzi na pismo pozwanego wzywającego ich do zapłaty zaległości czynszowych (24.711,86 zł) zwrócili się do pozwanego o rozliczenie poniesionych przez nich nakładów w kwocie 300.000zł.

W dniu 5 listopada 2013 r. powód P. J. sprzedał przedmiotowy lokal gastronomiczny wraz z całym jego wyposażeniem I. J. za kwotę 150.000zł

Powód P. J. w dniu 6 listopada 2013 r. złożył pozwanemu oświadczenie, że nie mając innego wyjścia z sytuacji spornej z pozwanym, o nakłady konieczne i ulepszające na teren budynku pozwanego i teren do niego przyległy, lokal z nakładami przekazuje pozwanemu.

Strony prowadziły ze sobą liczną korespondencję dotyczącą zadłużenia, opuszczenia przez nich lokalu i nakładów. Odbyło także szereg spotkań w tym przedmiocie.

Pismem z dnia 8 października 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów pomniejszych o zaległe kwoty należne pozwanemu od powodów z tytułu umowy najmu w terminie 7 dni.

Pozwany odebrał to wezwanie 8 października 2013 r.

Pismem z dnia 16 października 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14 zł w terminie 3 dni. Pozwany otrzymał to pismo w dniu 25 października 2013 r.

Pozwany odmówił rozliczenia nakładów wskazując, że są one niezasadne i pozbawione podstaw prawnych.

W dniu 20 listopada 2013 r. lokal przestał być zasilany w energię elektryczną.

Powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego pozew o przywrócenie posiadania tj. włączenie energii. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 3875/13. Zapadł wyrok prawomocny wyrok oddalający powództwo.

Powodowie nadal korzystali z przedmiotowego lokalu wykonując prowizoryczne przyłącze elektryczne.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Płocku zasądził na rzecz pozwanego od powodów kwotę 59.198,89 zł wraz z należnymi ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem zaległego czynszu, ogrzewania, energią elektryczną, ścieki i wywóz nieczystości oraz opłat za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od października 2013 r. do lutego 2015 r.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w sprawie I C 3328/13 orzekł eksmisję powodów z zajmowanego lokalu. Wyrok ten jest prawomocny z dniem 29 stycznia 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. powodowie złożyli oświadczenie, w celu zabezpieczenia roszczeń pozwanego, w którym oświadczyli, że jeżeli do 20 lutego 2015 r. opuszczą dobrowolnie lokal, to wszystkie nakłady wyszczególnione w protokole z dnia 30 stycznia 2015 r. stanowią będą własność pozwanego tytułem rozliczenia za media, opłat za bezumowne korzystanie, wynajmowanie lokalu, jak również kosztów prowadzonych przez pozwanego spraw i kosztów prowadzonych postępowań egzekucyjnych.

Pismem z dnia 2 lutego 2015 r. powodowie przedstawili pozwanemu koszty nakładów poniesionych na lokal na kwotę 44.800 zł w postaci:

1. Zamontowania drzwi 3 par drzwi dębowych dostosowanych do pozostałych wraz z futrynami – 8.000 zł;
2. Zamontowanie listew przyparkietowych dębowych wraz z ozdobnymi kratkami maskującymi – 1000 zł;
3. Dostosowanie sieci elektrycznej do wymogów BHP i Pożarowych – 1.000 zł,
4. Wentylacja na Sali, w kuchni i toaletach oraz oświetlenie tych pomieszczeń – 1.000 zł;
5. Naprawa i doprowadzenie do stanu pierwotnego panoramy Stary P. na ścianie – 1.500 zł;
6. Oddzielenie ogrodu lokalu od pozostałego lokalu – 1.500 zł;
7. Zamontowanie listew drewnianych zabezpieczających futryny drzwi – 500 zł;
8. Zbudowanie śmietnika – 300 zł;
9. Wykonanie ogródka (prac ziemnych, schody, położenie izolacji, oświetlenie, hydraulika, ciągu elektrycznego, wywóz ziemi i gruzu, położenie kostki) – 30.000 zł.

W dniu 23 lutego 2015 r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowego lokalu. W protokole określono, że lokal został opróżniony z ruchomości, w każdym pomieszczeniu brak jest kostek oświetleniowych, na zewnątrz wystają kable. Po wymontowanym oświetleniu w podłodze pozostały miejsca (wgłębienia) z wystającymi kablami. Ogrodzenie było malowane przez najemcę, ale jest uszkodzone przy zawiasach. Ściany zostały pomalowane przez najemcę, Najemca wstawił drzwi między jedną a drugą salą oraz 2 pary drzwi do sanitariatów. Do usunięcia przez najemcę pozostała tablica na zewnątrz oraz przed budynkiem – wejściem. Pozostałe śmieci i worki najemca zobowiązał się usunąć. Lokal wymaga odświeżenia, zabezpieczenia kabli elektrycznych, przyłączenia energii, odrobaczenia (w piwnicy zaschnięte karaluchy). Do protokołu wpisano oświadczenie najemcy, że założył w kuchni listwy przypodłogowe, oraz 2 sztuki krutek maskujących grzejniki, a także położył kostkę brukową i murki oporowe do utrzymania ziemi przy drzewostanie. Do protokołu powód dopisał, że „niekompletne nakłady, część nie wymieniono”.

Spisany został także protokół posiadanych w lokalu ruchomości stanowiących własność najemcy.

Pismem z dnia 25 lutego 2015 r. pozwany zażądał od pozwanych usunięcia ulepszeń oraz przywrócenia w lokalu stanu pierwotnego.

Przedmiotowy lokal został wynajęty w maju 2015 r. przez pozwanego kolejnemu najemcy. W lokalu tym najemca prowadzi działalność gastronomiczną.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy, przywołując treść przepisów art. 659 § 1 k.c., art. 662 § 2 k.c., stwierdził, że bezspornym jest, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. W konsekwencji najemcę obciążał obowiązek dokonywania drobnych napraw, czyli czynienia nie tylko niezbędnych drobnych nakładów na rzecz, ale ponoszenia na nią także wydatków. Te drobne nakłady i wydatki

najemcy przeznaczone na naprawy najętej rzeczy nie podlegają zwrotowi. Sąd wskazał, że w myśl art. 681 k.c. do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Drobne nakłady obciążające najemcę zostały zdefiniowane w tym przepisie w postaci wyliczenia elementów lokalu i jego wyposażenia albo prac, za które odpowiada najemca, z tym że wyliczenie to jest przykładowe, natomiast w art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego umieszczono zamknięty katalog podobnych elementów lub prac. Naprawy drobne nie mogą prowadzić do zmian rzeczy.

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy, Sąd podniósł, że powodowie dokonywali malowania pomieszczeń, naprawy listew, ale były to naprawy drobne w rozumieniu ww. przepisów i jako takie nie podlegają zwrotowi. Co więcej Sąd zauważył, że strony w umowie zastrzegły, iż ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają zgody pisemnej. Pozwany wyraził zaś zgodę na wylanie wylewki cementowo-betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym. W ocenie Sądu I instancji powodowie, wbrew ciężącemu na nim obowiązku wynikającym z art. 6 k.c., nie udowodnili, iż uzyskali zgodę pozwanego na dokonywanie innych prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu. Prace te zatem wykonali na własne ryzyko.

Czyniąc dalsze rozważania Sąd przywołał treść przepisu art. 676 k.c. podnosząc, że brzmienie ww. przepisu wskazuje, iż przedmiotem roszczenia są nie koszty ulepszeń, lecz ich wartość w chwili zwrotu przez najemcę. W każdym razie, żeby można było mówić o ulepszeniu, dokonane przez najemcę nakłady muszą zwiększać wartość rzeczy w chwili jej zwrotu. Ulepszeniami rzeczy są więc dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność, z tym że nie chodzi tu ani o drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy (art. 662 § 2 k.c.), ani o nakłady konieczne czy inne nakłady, które obciążają wynajmującego. Sąd przyjął, że powodowie uzyskali od pozwanego zgodę na wylanie wylewki cementowo-betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym. Strony w ramach tej zgody nie określiły dokładnego zakresu tych robót. Pozwany miał świadomość, że powodowie prowadzą w najmowanym lokalu działalność gastronomiczną, a więc, zdaniem Sądu, logicznym jest, że wyraził zgodę na taki sposób wykonania tego ogródka, który pozwalałby na jego funkcjonowanie w ramach prowadzonej przez powodów działalności. Pismem z dnia 25 lutego 2015 r. pozwany zażądał od pozwanych usunięcia ulepszeń oraz przywrócenia w lokalu stanu pierwotnego. Pozwany skorzystał więc z uprawnienia jakie przysługuje mu na podstawie wskazanego przepisu. Strony nie określiły w umowie sposobu rozliczenia nakładów dokonanych przez najemcę. Wprawdzie pozwany zażądał usunięcia ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, ale w ocenie sądu, demontaż kostki i uzbrojenia terenu z tym związanego, nie mógł być wykonany przez powodów z uwagi na sprzeczne gospodarcze przeznaczenie tych ulepszeń. Sąd podzielił stanowisko biegłego i przyjął, że wartość nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotowy ogródek wynosi 29.790 zł. Z tego powodu Sąd uznał, że pozwany powinien zwrócić powodom wartość nakładów w postaci wykonania kostki na terenie ogródka przylegającego do wynajmowanego lokalu. Wartość tego ulepszenia, z chwili wydania lokalu i wg aktualnych cen wynosi 29.790 zł.

Sąd zauważył także, iż powodowie złożyli oświadczenie, że nakłady wraz z lokalem przekazują pozwanemu (pismo z dnia 6 listopada 2013 r.), ale takie oświadczenie złożyli w sytuacji istniejącego między stronami sporu. Ponadto pozwany nie złożył oświadczenia, że przyjmuje te nakłady, co więcej zażądał przywrócenia stanu pierwotnego lokalu. Sąd uznał zatem, że to oświadczenie stanowi jedynie wydanie pozwanemu lokalu wraz z nakładami, nie zaś tak jak tego chce pozwany umowę darowizny tych nakładów w rozumieniu art. 888 k.c.

Odsetki za opóźnienie Sąd zasądził zgodnie z żądaniem powodów (art. 321 k.p.c.). Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14zł z tytułu rozliczenia nakładów określając 7 dniowy termin zapłaty. Pozwany otrzymał to wezwanie 8 października 2013 r., a zatem wymagalność roszczenia nastąpiła więc z dniem 15 października 2013 r. W niniejszej sprawie powodowie żądają zaś odsetek za opóźnienie od dnia 21 lutego 2015 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., gdyż powodowie, w odniesieniu do pierwotnego żądania, wygrali proces w niewielkim procencie. Sąd na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dn. 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398) nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.606,57zł tytułem wydatków poniesionych przez Skarb Państwa w niniejszej sprawie (wynagrodzenie biegłego, po odliczeniu 1.000 zł, z których to wydatków powodowie byli zwolnieni i zwrot kosztów podróży świadków).

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części- w punktach 1 i 3, tj. w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powodów kwotę 29.790 zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w części zasądzającej solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 676 k.c. poprzez uznanie przez Sąd, iż pozwany powinien zwrócić powodom wartość nakładów w postaci wykonania kostki na terenie ogródka, podczas gdy zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu, pozwany żądał przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów przejawiające się uznaniem, iż oświadczenie złożone przez powodów pismem z dnia 06 listopada 2013 r. w przedmiocie przekazania pozwanemu nakładów poczynionych na lokal, faktycznie nie stanowi o przekazaniu nakładów, a jedynie o wydaniu lokalu, podczas gdy oświadczenie to należy traktować w okolicznościach sprawy i w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, jako nieodpłatne przekazanie nakładów na rzecz pozwanego;
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd, iż pozwany wyraził zgodę na dokonanie przez powodów nakładów w postaci wykonania kostki na terenie ogródka, podczas gdy zgoda na wskazane roboty została wydana jedynie przez pracownika pozwanego, a nie przez osoby upoważnione do reprezentowania (...).

Wskazując na powyższe zarzuty Towarzystwo (...) wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów zastępstwa procesowego pozwanego za I i II instancję w podwójnej stawce minimalnej, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok również w części, tj. w zakresie punktów 2, 3 i 5, zarzucając:

1. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 07 listopada 2019 r., wskutek oddalenia wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. poprzez niezasadne przyjęcie, iż wniosek ten jest spóźniony i zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji, gdy przesłuchanie tego świadka było niezbędne do ustalenia zakresu nakładów poczynionych przez powodów w lokalu przy pl. (...) w P., a przy tym wniosek ten został zgłoszony niezwłocznie po uzyskaniu danych osobowych tego świadka oraz w żaden sposób nie wpłynąłby na przedłużenie postępowania w sprawie. Przedmiotowe naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, albowiem wobec oddalenia tego wniosku dowodowego Sąd I instancji nie miał możliwości poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu spornego lokalu przed zawarciem umowy najmu między stroną powodową a pozwanym, który to stan skutkował brakiem możliwości rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej przez powodów po przekazaniu lokalu i wymagał poczynienia przez nich licznych nakładów wewnątrz lokalu;
2. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. i art. 292 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 07 listopada 2019 r., wskutek oddalenia wniosku dowodowego o dokonanie oględzin spornego lokalu i przyległego ogródka poprzez niezasadne przyjęcie, iż dowód ten

jest nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji, gdy oględziny były niezbędne do ustalenia zakresu nakładów poczynionych przez powodów w lokalu przy pl. (...) w P. oraz w ogródku, a przy tym upływ czasu czy też fakt wynajmu spornej nieruchomości innemu najemcy nie są istotne, albowiem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 23 lutego 2015 r. lokal wymagał odświeżenia i odrobaczenia, a więc nie było konieczności przeprowadzania gruntownego remontu. Przedmiotowe naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, albowiem wobec oddalenia tego wniosku dowodowego Sąd I instancji nie miał możliwości poczynienia prawidłowych ustaleń stroną powodową a pozwanym oraz poczynionych przez powodów nakładów na przedmiot najmu, wymaganych do rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej przez powodów;

3. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 236 k.p.c., art. 240 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 i 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 07 listopada 2019 r., wskutek dopuszczenia, postanowieniem Sądu z dnia 23 listopada 2018 r., dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności, które nie obejmowały wniosku dowodowego strony powodowej w całości, a jedynie częściowo, skoro roszczenie powodów dotyczy również poczynionych przez nich nakładów koniecznych i ulepszających w lokalu położonym przy pl. (...) w P.. Wykonanie określonych prac w tym lokalu przez powodów potwierdza zgromadzony materiał dowodowy, wobec tego koniecznym było dokonanie wyceny ich wartości. Przedmiotowe naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, albowiem wskutek ograniczenia tezy dowodowej jedynie do wyceny wartości nakładów poczynionych w ogródku przy spornym lokalu Sąd I instancji nie miał możliwości poczynienia ustaleń w zakresie wartości pozostałych prac wykonanych w lokalu przez powodów, a tym samym rozstrzygnięcia o ich roszczeniu w tym zakresie;

4. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 235<sup>2</sup> k.p.c. i art. 286 k.p.c., wskutek oddalenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność ustalenia aktualnej wartości nakładów poczynionych przez powodów na spornej nieruchomości wycenianych przez biegłego opiniującego w niniejszej sprawie, skoro zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 23 listopada 2018 r. wartość rynkowa wskazanych w nim nakładów miała być ustalona według cen aktualnych, natomiast biegły sporządził opinię podstawową w dniu 12 lutego 2019 r., a opinię uzupełniającą w dniu 27 maja 2019 r., w których stwierdził, że koszt netto robót został ustalony w cenach z 2019 roku, zaś już na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 r., wydając ustną opinię uzupełniającą, wskazał, że faktycznie opierał się na cenach z 2018 r., a więc między opinią ustną a opiniami pisemnymi zachodzi sprzeczność, a przy tym ceny z 2019 r. są wyższe od tych z 2018 r., co skutkuje koniecznością uzupełnienia opinii. Nadto Sąd I instancji, pomijając ten dowód, nie wskazał podstawy prawnej takiego rozstrzygnięcia. Przedmiotowe naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, albowiem wobec oddalenia tego wniosku dowodowego nie zostały usunięte sprzeczności między opiniami biegłego, co skutkowało brakiem możliwości poczynienia przez Sąd I instancji prawidłowych ustaleń w zakresie wartości rynkowej nakładów poczynionych przez powodów wskazanych w postanowieniu z dnia 23 listopada 2018 r. (na terenie ogródka spornego lokalu);

5. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., wskutek dokonania dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów, której nie poprzedzała wszechstronna analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego, co przejawia się w:

a) błędnym uznaniu sporządzonych przez biegłego opinii za logiczne, rzetelne i zgodne z obowiązującymi przepisami, skoro strona powodowa składała do tych opinii zastrzeżenia w pismach z dnia 04 kwietnia 2019 r. oraz z dnia 01 sierpnia 2019 r., podnosząc liczne zarzuty, które nie zostały w pełni wyjaśnione, w szczególności w zakresie przyjęcia kosztów robót w cenach netto i że roboty te zostały wykonane systemem gospodarczo-chałupniczym, czemu przeczą złożone do akt sprawy faktury, rachunki dokumentujące zakup materiałów i wykonane prace, przy czym istotnym jest, że nie było możliwym wystawienie jednej faktury VAT przez wykonawcę za roboty wykonane w ogródku, albowiem na tym terenie pracowało wiele różnych podmiotów, co potwierdzają m.in. zeznania świadków. Nadto, pomiędzy opiniami pisemnymi a ustną opinią uzupełniającą zachodzi sprzeczność w zakresie roku przyjętych cen, przy czym

ceny z 2013 r. są wyższe od tych z 2018 r., co wpłynęło na ustalenie wartości robót, a która to sprzeczność nie została usunięta wskutek oddalenia wniosku dowodowego strony powodowej o wydanie uzupełniającej opinii,

b) błędnym uznaniu za niewiarygodne zeznań P. J. i E. M. w zakresie, w jakim twierdzili, że na wszystkie wykonane przez nich prace w wynajmowanym budynku posiadali zgodę pozwanego, skoro twierdzenia powodów w tym przedmiocie znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym w szczególności zeznaniach przesłuchanych świadków, a przy tym Sąd I instancji, odmawiając wiarygodności w tym zakresie powodom, nie wskazał, z jakim konkretnie materiałem dowodowym są sprzeczne zeznania P. J. i E. M.,

przy czym przedmiotowe naruszenia miały wpływ na wynik sprawy, albowiem spowodowały, iż Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego opierał się na opiniach biegłego, które nie są w pełni jasne, zawierają sprzeczność i wymagają aktualizacji, jak również odmawiając wiarygodności powodom, Sąd nie uwzględnił prac wykonanych przez powodów w spornym lokalu i nie dokonał wyceny ich wartości;

6. błąd w ustaleniach stanu faktycznego, co przejawia się w:

a) niezasadnym ustaleniu, że wartość nakładów poczynionych przez powodów w ogródku przyległym do lokalu przy pl. (...) w P. (według stanu z chwili wydania, a według aktualnych cen) wynosi jedynie 29.790,00 zł, skoro biegły sporządził opinie w trzech wariantach, a prawidłowa ocena przeznaczenia przedmiotu najmu i jego normalnego funkcjonowania uzasadniały przyjęcie zakresu wszystkich wykonanych robót, które stanowiły podstawę wyceny z opinii podstawowej z dnia 12 lutego 2019 r., jak również wartość wykonanych przez powodów prac jest zaniżona wskutek m.in. przyjęcia wykonania robót systemem gospodarczo-chałupniczym, a tym samym określenia kosztów robót w cenach netto oraz wobec zastosowania przez biegłego cen z 2018 r., a nie jak stwierdzono w opiniach pisemnych - z 2019 r., przy czym biegły stwierdził, że ceny z 2019 r., w porównaniu do tych z 2018 r., są wyższe, wzrosły znacznie, co najmniej o 5-8% lub więcej,

b) niezasadnym przyjęciu, że bezspornym jest, iż powodowie złożyli oświadczenie, że nakłady wraz z lokalem przekazują pozwanemu w piśmie z dnia 06 listopada 2013 r., skoro przedmiotowe pismo zostało podpisane jedynie przez P. J.;

7. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 662 § 2 k.c. i art. 681 k.c. w zw. z art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezasadne przyjęcie, że prace wykonane przez powodów w lokalu przy pl. (...) w P. stanowią drobne naprawy w rozumieniu ww. przepisów, a w związku z tym nie podlegają zwrotowi, skoro zakres prac zrealizowanych przez P. J. i E. M. w spornym lokalu, które dotyczyły m.in. remontu ścian, zabytkowej płaskorzeźby P., systemu wentylacji, sieci elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, remontu podłóg, zamontowania drzwi, listew i krutek maskujących, uzasadnia ustalenie, że prace te nie miały charakteru drobnych, w szczególności że lokal po jego przekazaniu powodom nie nadawał się do rozpoczęcia w nim działalności, a jego remont trwał ponad 4 miesiące, a przy tym Sąd I instancji nie wskazał dokładnie, które prace zalicza do drobnych napraw, a które prace zalicza do prac adaptacyjnych, które powodowie mieli rzekomo wykonać bez zgody pozwanego, a więc na własne ryzyko, pomimo tego, że dokonuje rozróżnienia tych prac. Nadto, przepisy ww. ustawy stosuje się do lokali, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a lokal będący przedmiotem najmu w niniejszej sprawie był i jest lokalem użytkowym służącym do prowadzenia działalności gastronomicznej;

8. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 662 § 1 k.c. i art. 663 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. i art. 230 k.c., poprzez ich niezastosowanie, skoro ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że przedmiot najmu nie został wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku i wymagał przeprowadzenia przez powodów napraw, remontu oraz innych prac, które umożliwiły rozpoczęcie prowadzenia działalności gastronomicznej, przy czym nastąpiło to dopiero po 4 miesiącach od zawarcia umowy, a więc nakłady w tym zakresie miały charakter koniecznych w rozumieniu ww. przepisów i ich wartość winna być zwrócona powodom przez pozwanego. Nadto, w przypadku przyjęcia przez Sąd I instancji, że powodowie nie udowodnili, iż uzyskali zgodę na dokonanie prac adaptacyjnych w spornym lokalu, to P. J. i E. M. są uprawnieni do dochodzenia zwrotu nakładów koniecznych i ulepszających w oparciu o art. 226 § 1 k.c.



i art. 230 k.c., albowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej;

9. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 100 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c., poprzez obciążenie powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.217,00 zł oraz obowiązkiem zapłaty kosztów postępowania w sprawie w kwocie 2.606,57 zł w sytuacji, gdy na zasadzie słuszności powodowie nie powinni zostać obciążeni tymi kosztami z uwagi na ich trudną sytuację finansową i majątkową, która stanowi wypadek szczególnie uzasadniony.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty na podstawie art. 380 k.p.c. wnieśli o rozpoznanie i poddanie kontroli postanowień Sadu I instancji, z uwagi na niepodleganie zaskarżeniu w drodze zażalenia, a mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie: postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 r., którym oddalono wniosek dowodowy o przesłuchanie A. K., postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 15 października 2018 r., którym ponownie oddalono wniosek dowodowy o przesłuchanie A. K., postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 15 października 2018 r., którym oddalono wniosek dowodowy o dokonanie oględzin, postanowienia wydanego na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 listopada 2018 r., którym dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa jedynie częściowo uwzględniający wniosek dowodowy strony powodowej, postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 13 grudnia 2019 r., którym oddalono wniosek dowodowy o wydanie uzupełniającej opinii przez biegłego.

Na podstawie art. 382 k.p.c. wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z: zeznań w charakterze świadka A. K., ul. (...), (...)-(...) P., na okoliczność stanu lokalu przy pl. (...) w P. i przyległego ogrodu w dacie rozwiązania umowy najmu i zwrotu lokalu wynajmującemu, ewentualnych dokonanych zmian w lokalu, a tym samym stanu lokalu w okresie przed zawarciem umowy najmu nr (...) między powodami a pozwanym oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa na wszystkie okoliczności zgodnie z wnioskiem dowodowym sformułowanym przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2016 r. w pkt. 3 tiret pierwszy, jak również uzupełnienie dotychczas sporządzonych opinii przez biegłego poprzez określenie aktualnej wartości nakładów zgodnie z wnioskiem dowodowym sformułowanym przez stronę powodową na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 r. i popieranym na rozprawie w dniu 13 grudnia 2019 r.

Na podstawie art. 374 k.p.c. oraz art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. skarżący wnieśli o przeprowadzenie rozprawy celem rozpoznania niniejszej apelacji, zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie roszczenia powodów w oddalonej części zgodnie z ich żądaniem oraz odpowiednie rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Płocku, a także o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych i przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodom z urzędu według norm przepisanych w maksymalnej stawce (wysokości).

### **Sąd Apelacyjny w Łodzi zważył, co następuje:**

Apelacja powodów okazała się zasadna jedynie w niewielkim zakresie, zaś apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Mając na uwadze treść przepisu art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. Sąd Apelacyjny wskazuje, że podziela w całości poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią swojego uzasadnienia. Za własną Sąd odwoławczy przyjął także ocenę prawną dochodzonego przez powodów roszczenia. Dalsza część uzasadnienia odnosić się będzie zatem funkcjonalnie jedynie to treści sformułowanych przez strony zarzutów.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji powodów zauważyć należy, że nie zasługuje na podzielenie sformułowany zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 07 listopada 2019 r., wskutek oddalenia wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. poprzez niezasadne przyjęcie, iż wniosek ten jest spóźniony i zbędny dla rozstrzygnięcia

sprawy w sytuacji, gdy przesłuchanie tego świadka było niezbędne do ustalenia zakresu nakładów poczynionych przez powodów w lokalu przy pl. (...) w P.. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Apelacyjny podzieli stanowisko Sądu I instancji, że przesłuchanie w charakterze świadka A. K. było niecelowe i zbędne dla rozstrzygnięcia roszczeń zgłoszonych w pozwie. Zauważenia wymaga, że postępowanie dowodowe w postępowaniu cywilnym służy ustaleniu okoliczności faktycznych, a środki dowodowe – ustaleniu konkretnych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Co istotne przy tym, ramy dowodzenia określa powód poprzez wskazanie podstawy faktycznej roszczenia, jednakże to Sąd ocenia, czy fakt na jaki dowód ma zostać przeprowadzony jest istotny (art. 227 k.p.c.), sporny, a nadto czy wymaga udowodnienia i czy nie został już dostatecznie wyjaśniony (art. 217 § 2 k.p.c.). W okolicznościach niniejszej sprawy przesłuchanie A. K. – ojca R. K., który był obecny w trakcie wynoszenia rzeczy jego syna będącego poprzednim najemcą lokalu przy pl. (...) w P., było zbędne, a to z tego powodu, że R. K. przesłuchany był w toku procesu w charakterze świadka i zeznał jak wyglądał przedmiotowy lokal, gdy go opuszczał.

Podobnie ocenić należy stanowisko skarżących, co do błędnego ich zdaniem oddalenia wniosku dowodowego o dokonanie oględzin spornego lokalu i przyległego ogródka, który to dowód miał zostać przeprowadzony w celu ustalenia zakresu nakładów poczynionych przez powodów w lokalu przy pl. (...) w P. oraz w przynależnym do niego ogródku. W toku procesu Sąd Okręgowy w celu ustalenia wysokości poczynionych przez powodów uzasadnionych nakładów posiłkował się dowodem z opinii biegłego, która to opinia była wystarczająca dla oceny przysługującego powodom roszczenia. Dla oceny zasadności powództwa nie było potrzebne przeprowadzenie oględzin, zresztą trudno sobie wyobrazić czemu ten dowód miałby służyć, skoro w toku procesu sądowego między stronami lokal ten wynajmowany był kolejnej osobie, która poczyniła w nim duże nakłady. Przeprowadzenie zatem oględzin było niecelowe, gdyż nie dawałoby możliwości zapoznania się ze stanem lokalu jaki został przez powodów przekazany stronie pozwanej po zakończeniu najmu. Nie można się tym samym zgodzić ze skarżącymi, że nieprzeprowadzenie ww. dowodów skutkowało brakiem możliwości poczynienia przez Sąd I instancji prawidłowych ustaleń w zakresie stanu spornego lokalu przed zawarciem umowy najmu między stronami.

Za nieuprawniony uznać także należy zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 236 k.p.c., art. 240 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 i 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 07 listopada 2019 r., wskutek dopuszczenia, postanowieniem Sądu z dnia 23 listopada 2018 r., dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności, które nie obejmowały wniosku dowodowego strony powodowej w całości, a jedynie częściowo. Przede wszystkim umknęło uwadze skarżących, że Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że tylko nakłady poczynione przez nich w ogródku przynależnym do lokalu położonego przy pl. (...) w P. były nakładami ulepszającymi. Stąd też dopuszczając dowód z opinii biegłego ograniczył tezę dowodową do oceny poczynionych przez powodów nakładów i obliczenia ich wartości jedynie w odniesieniu do ogródka.

Odnosząc się w tym miejscu do prawidłowości zakwalifikowania przez Sąd Okręgowy nakładów poczynionych przez powodów w spornym lokalu warto zauważyć, że wzajemne prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu regulują nie tylko postanowienia samej umowy, a również przepisy art. 659 i następnego kodeksu cywilnego. W myśl przywołanego wyżej przepisu art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2). Stosunek prawny najmu, kreowany na podstawie zawartej umowy najmu, ma charakter stosunku prawnego obligacyjnego, tj. w zamian za świadczenie w postaci zapłaty czynszu, wynajmujący jest zobowiązany do oddania przedmiotu najmu do czasowego używania. Po upływie okresu najmu przedmiot najmu powinien zostać zwrócony wynajmującemu; okres najmu upływa z nadejściem terminu, na jaki została zawarta umowa najmu; gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony, każda ze stron może spowodować zakończenie stosunku najmu przez wypowiedzenie umowy z zachowaniem ustawowego lub umownego terminu wypowiedzenia.

W judykaturze podkreśla się, że dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania - w chwili rozwiązania umowy - zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie obowiązku najemcy zwrotu lokalu od wykonania tego zobowiązania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1991 r., III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207). Niemniej jednak, jak stanowi art. 681

k.c. drobne nakłady na lokal obciążają najemcę. Należą do nich w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Kwestię ulepszeń reguluje zaś przepis art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszeniami rzeczy najętej powstałymi w czasie trwania stosunku najmu są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Ulepszeniami nie są więc drobne nakłady obciążające najemcę i nakłady konieczne, które co do zasady obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 § 1 k.c.).

W świetle powyższych rozważań nie sposób podzielić tezy skarżących, że dokonane przez nich nakłady na lokal położony przy pl. (...) w P. były nakładami ulepszającymi tę nieruchomość. Z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych wynika, że lokal został wynajęty powodom w celu prowadzenia przez nich działalności gastronomicznej i przed podpisaniem umowy powód oglądał lokal. W dniu 4 maja 2011 r. wynajmujący przekazał najemcy przedmiotowy lokal. W uwagach do protokołu wydania lokalu zapisano: brak dwóch drzwi w sanitariatach, brak jednych drzwi między pomieszczeniami, brak poręczy na schodach do piwnicy, trzy zabytkowe oświetlenia. Strony umowy zastrzegły, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają zgody pisemnej. Zastrzegły także, że wynajmujący ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia szyldu na zewnątrz budynku, po uzgodnieniu z biurem wynajmującego oraz konserwatorem zabytków. Pismem z dnia 2 lutego 2015 r. powodowie przedstawili pozwanemu koszty nakładów poniesionych na lokal na kwotę 44.800 zł w postaci: zamontowania drzwi 3 par drzwi dębowych dostosowanych do pozostałych wraz z futrynami, zamontowania listew przyparkietowych dębowych wraz z ozdobnymi kratkami maskującymi, dostosowania sieci elektrycznej do wymogów BHP i Pożarowych, wykonania wentylacja na Sali, w kuchni i toaletach oraz oświetlenie tych pomieszczeń, naprawy i doprowadzenia do stanu pierwotnego panoramy Stary P. na ścianie, oddzielenia ogrodu lokalu od pozostałego lokalu, zamontowania listew drewnianych zabezpieczających futryny drzwi, zbudowania śmietnika i wykonania ogródka (prac ziemnych, schody, położenie izolacji, oświetlenie, hydraulika, ciągu elektrycznego, wywóz ziemi i gruzu, położenie kostki). Z zeznań świadka R. K. złożonych na rozprawie w dniu 15 października 2018 r., który był poprzednim (bezpośrednio przed powodami) najemcą spornego lokalu wynika, że w kuchni wykonał całą glazurę, wymienił bramę wjazdową i usunął murowany śmietnik na froncie posesji. Rozpoczął przygotowania do prac malarskich po poprzedniku, których jednakże nie ukończył. W dniu przekazywania lokalu powodom prace w tym lokalu nie były dokończone. W ocenie świadka, istniejące tam instalacje nie wymagały jakiegś naprawy, poprawy. Ściany były przygotowane do malowania. W pierwszym pomieszczeniu była kamienna podłoga, a w drugim drewniana. Drewniana podłoga była zużyta, kwalifikowało się to do odświeżenia, nie było tam dziur, ubytków. P. miała być zasłonięta płytą kartonowo- gipsową. W ogródku nie było kostki, rozebrany był śmietnik i wyczyszczone zewnętrzne ogrodzenie, wymieniona brama. Nie było tam baru. Po tych pracach, które świadek wykonywał lokal nie nadawał się jeszcze do podjęcia działalności gospodarczej. Do zakończenia remontu, tak by móc uruchomić działalność gospodarczą w tym lokalu, potrzebne było tylko malowanie. Zdaniem świadka w lokalu nie było żadnych awarii i nie było potrzeby wymiany instalacji wodnokanalizacyjnej i elektrycznej. Bardziej chodziło tam o sprawy sanitarne, wizualne, wygląd zewnętrzny. Zeznania ww. świadka dobitnie wskazują, że prace, których wymagał lokal, aby można było rozpocząć w nim prowadzenie działalności gastronomicznej były natury czysto estetycznej (malowanie ścian, malowanie podłogi). Prace te zaś jako drobne nakłady w myśl art. 681 k.c. obciążają najemcę. Nie były to też prace, które można byłoby zaliczyć do nakładów koniecznych na nieruchomość. Kwestia nakładów koniecznych regulowana jest pośrednio w art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku (napraw koniecznych) i utrzymywać ją w tym stanie przez czas trwania umowy najmu oraz w art. 663 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Ten ostatni przepis znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (por. wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04, LEX nr 277867). Poza tym, przepisy regulujące najem, w tym art. 662-664 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron. W okolicznościach przedmiotowej sprawy trudno uznać by prace wykonane przez powodów w lokalu przy pl. (...) miały charakter nakładów koniecznych obciążających wynajmującego i niezbędnych dla korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Zauważyć ponadto należy, co umknęło uwadze powodów, że najemca w czasie trwania umowy najmu może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.) dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków: powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zd. 1 k.c.). Tymczasem, w okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez powodów stronie pozwanej wyznaczony i który ewentualnie dotyczyć mógłby jedynie drzwi wewnętrznych, których, jak wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przed objęciem lokalu przez powodów, brakowało w lokalu. W protokole tym powodowie nie zażądali jednakże mimo posiadania wiedzy o braku drzwi, ich zamontowania. Przyjąć w tym wypadku należy, że powodowie zdecydowali się na wykonanie niezbędnych prac, w tym montażu drzwi wewnętrznych na własny koszt. Tym samym w stosunku do pozwanego Towarzystwa (...) nie może zostać zastosowany rygor wynikający ze zdania drugiego cytowanego przepisu, tj. wykonania przez najemcę koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Pozostałe prace, jak choćby wskazywane przez powodów prace przy remoncie ścian, zabytkowej płaskorzeźby, systemu wentylacji, sieci elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, montaż listew i krutek maskujących należy uznać za prace adaptacyjne, związane z dostosowaniem najętego lokalu do własnej wizji (koncepcji). Stanowisko to potwierdzają zeznania świadka R. K., który jednoznacznie stwierdził, że poza malowaniem ścian i podłogi lokal nie wymagał żadnych napraw i nakładów. Jeśli jednakże powodowie faktycznie takie prace w najętym lokalu wykonali i to bez zgody wynajmującego, bo zgodę uzyskali tylko na wykonanie ogródka, to prace te wykonali na własny koszt i na własne ryzyko. Brak jest tym samym podstaw do żądania zapłaty za ich wykonanie, w szczególności, że pozwany wniósł o przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego i usunięcie wszystkich zmian, które zostały przez powodów wykonane bez jego wiedzy i zgody.

Nie można podzielić także tezy strony powodowej, że wykonane przez nich prace były konieczne, albowiem lokal w dniu jego przekazania nie nadał się do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej. Przede wszystkim przeczą temu zeznania ww. świadka R. K., który jak już wyżej wskazano zeznał, że lokal wymagał tylko wykonania prac estetycznych – malowanie ścian, podłóg. Powyższe zeznania świadka znajdują potwierdzenie w dokumentach, m. in. protokole zdawczo-odbiorczym i zeznaniach świadka A. R., z których wynika, że lokal w momencie obejmowania go przez powodów wymagał drobnych prac, takich jak pomalowanie ścian, drobne naprawy posadzki podłogi, ewentualnie naprawienia czegoś w łazience. Kilka miesięcy wcześniej była ta prowadzona działalność gastronomiczna, co świadczyłoby o tym, że lokal był w stanie umożliwiającym prowadzenie takiej działalności. Co istotne przed podpisaniem umowy lokal był oglądany przez powodów i mieli oni pełną wiedzę co do stanu tego lokalu. Trudno bowiem przyjąć, że przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w branży gastronomicznej, nie był w stanie ocenić w trakcie oglądania lokalu czy lokal ten spełnia wymogi do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej. Idąc dalej tym tokiem rozumowania, jeśli lokal wymagałby napraw koniecznych to zapewne albo do podpisania umowy najmu by w ogóle nie doszło, albo w protokole zdawczo-odbiorczym zawarte byłyby zapisy odnośnie zobowiązania wynajmującego do wykonania rzeczonych napraw. Takich jednak zapisów w protokole tym brak. W aktach sprawy brak jest także wezwań kierowanych przez powodów o wykonanie napraw do wynajmującego, które by go obciążały i pojawiły się w trakcie trwania umowy najmu. Wbrew twierdzeniom apelacji, z okoliczności sprawy wynika tylko tyle, że powodowie, bez zgody wynajmującego, chcieli dostosować sobie lokal do swoich potrzeb, co wiąże się z adaptacją pomieszczeń do własnych celów. Skoro tak to musieli ponieść tego koszty. Nakładów tych w żadnej mierze nie można bowiem uznać za nakłady konieczne, co ewentualnie przy spełnieniu ww. przesłanek rodziłoby po stronie pozwanej ich zwrot.

Nakłady poczynione przez powodów na lokal nie miały także charakteru ulepszeń. Wniosek ten płynie jednoznacznie z zeznań świadka K. G., który wynajmuje lokal przy pl. (...) w P. poprzednio zajmowany przez powodów. W toku postępowania rozpoznawczego świadek ten jednoznacznie stwierdził, że lokal w momencie oddawania go przez powodów nadawał się do gruntownego remontu, ściany do malowania, parkiet do cyklinowania, był tam szereg usterek

technicznych związanych z działaniem instalacji elektrycznej. Usterki występowały również w zakresie instalacji hydraulicznej - konieczna wymiana bojlerów z uwagi na przecieki. Świadek zauważył, że jeśli chodzi o pomieszczenie, które zostało zaadaptowane na kuchnię, to w tym pomieszczeniu była źle wykonana instalacja wyciągowa, była to instalacja w poziomie z rur PCV, co jest niedozwolone. Świadek zeznał, że musiał to przeinstalować, co kosztowało sporo pieniędzy i czasu żeby przystosować lokal do funkcjonowania. Ponadto w lokalu były poprzecinane przewody elektryczne, które trzeba było wymienić, żeby rozpocząć działalność. Lokal był bardzo zniszczony. Jedynym miejscem, gdzie nie musiał czynić inwestycji to były łazienki, reszta generalnie podlegała remontowi. Ogródek przed lokalem nie wymagał remontu, poza jednym czynnikiem została tam zniszczona instalacja elektryczna, nie było tam żadnej lampy, trzeba było odtwarzać całą instalację elektryczną również do baru, który jest na końcu tego ogródka. Bar jest wymurowany z kamienia, z granitu. Poza elementami elektrycznymi świadek nie ingerował w remont ogródka. Powyższe zeznania, które nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron dowodzą, że nakłady, które rzekomo zostały poczynione na lokal przy pl. (...) w P. nie doprowadziły w tym lokalu do żadnych ulepszeń, skoro na dzień oddania lokalu przez powodów lokal ten wymagał gruntownego, trzymiesięcznego remontu. Co więcej część prac wykonanych przez powodów była przeprowadzona niezgodnie przepisami i z zasadami sztuki, co wymagało poczynienia dodatkowych nakładów przez kolejnego najemcę.

Inaczej należało odnieść się do kwestii nakładów poczynionych na remont ogródka przynależnego do lokalu przy pl. (...) w P.. W dniu 13 maja 2011 r. powodowie zwrócili się do pozwanego na piśmie z prośbą o możliwość wylania wylewki cementowo-betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym od czerwonej kostki do linii drzew zakończonych ziemnymi kwiatnikami oraz zamontowania anteny satelitarnej. Pozwany wyraził zgodę na dokonanie tych ulepszeń i co do zasady powinien zwrócić powodom koszt wykonanych przez nich robót. Biegły w złożonej do akt sprawy opinii wyliczył, że koszt tych robót w cenach netto wyniósł 29.790 zł. Biegły zwrócił uwagę na fakt, że roboty te zostały wykonane systemem gospodarczo-chałupniczym, w związku z tym należy koszt tych robót wyliczyć w cenach netto. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powodów, że zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 23 listopada 2018 r. wartość rynkowa nakładów poczynionych w ogródku miała być przez biegłego ustalona według cen aktualnych, natomiast biegły ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 r. wskazał, że w opinii pisemnej i pisemnej opinii uzupełniającej faktycznie opierał się na cenach z 2018 r., a nie 2019 r., jak błędnie wskazał. Niemniej jednak okoliczność ta nie powoduje, w ocenie Sądu Apelacyjnego, konieczności przeprowadzania kolejnej opinii uzupełniającej. W ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 r. biegły wyraźnie stwierdził, że ceny z 2019 r. w porównaniu do tych z 2018 r. są wyższe co najmniej o 5-8%. Przyjmując zatem wyliczenie wartości nakładów poczynionych przez powodów na ogródek przyjętych przez Sąd Okręgowy na kwotę 29.790 zł, które dokonane zostało w oparciu o ceny z 2018 r. i dokonując ich aktualizacji w oparciu o wzrost cen w 2019 r. określony przez biegłego na 5-8%, to wartość tych nakładów w oparciu o ceny z 2019 r. wynosiła, przy przyjęciu nawet 8% ich wzrostu, 32.173,20 zł. Orzeczeniu powyższej kwoty stała jednak na przeszkodzie treść żądań powodów prezentowanych przez nich w toku procesu. Pełnomocnik powodów do pisma procesowego z dnia 25 lipca 2016 r. (k. 92 i nast.) załączył pismo powodów z dnia 2 lutego 2015 r. skierowane do pozwanego Towarzystwa (...) z wyszczególnieniem nakładów koniecznych poniesionych w lokalu przy pl. (...) (k. 125 – 126). Z pisma tego wynika, że wykonanie prac w obrębie ogródka kosztowało 30.000 zł (wykonanie wylewek, schodów, położenie izolacji pionowej, oświetlenie ogródka, hydraulika, ciągi elektryczne, wywóz niepotrzebnej ziemi i gruzu, położenie kostki) – k. 126. Skoro zatem powodowie wartość poczynionych przez nich nakładów na wykonanie prac w obrębie ogródka oszacowali na kwotę 30.000 zł to brak było podstaw, stosownie do treści art. 321 k.p.c., to zasądzenia wyższej sumy z tego tytułu. W tym także zakresie dzielając argumenty powodów, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok, z mocy art. 386 § 1 k.p.c., i zasądził na ich rzecz kwotę 30.000 zł w miejsce orzeczonej kwoty 29.790 zł.

Na aprobatę nie zasługują pozostałe zarzuty strony powodowej. Nie zasługuje na podzielenie podniesiony w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny uznał go za całkowicie bezzasadny. Sąd Okręgowy poczynił bowiem prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Co do zasady Sąd ocenia

wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Wyłącznie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Podkreślić należy, że utrwalone w tej mierze stanowisko doktryny oraz judykatury wskazuje, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest wystarczające przekonanie apelującego o innej, niż przyjęta wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich ocenie odmiennej niż przeprowadzona przez Sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, Wokanda 2000/7/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 marca 2006 r., I ACa 1116/2005, LEX nr 194518). W związku z powyższym, zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla apelującego ustaleń stanu faktycznego. Dla skuteczności postawionego zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów konieczne jest wykazanie, przez odwołanie się do skonkretyzowanych dowodów, że sąd pierwszej instancji, dokonując tej oceny, w sposób rażąco naruszył obowiązujące dyrektywy oceny, albowiem Sąd II instancji, bez stwierdzenia rażącego naruszenia zasad oceny dowodów, nie może ingerować w ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku. W przedmiotowej sprawie jednakże taka sytuacja nie zachodzi. W opinii Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji wyjaśnił istotne dla sprawy okoliczności, przeprowadził wyczerpujące postępowanie dowodowe, dokonując przy tym prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o wszechstronną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w granicach swobodnej oceny dowodów, o której stanowi art. 233 § 1 k.p.c. Skoro tak, to uznać należało, że powodowie w żadnej mierze nie wykazali wskazanymi w apelacji argumentami wadliwości rozumowania Sądu Okręgowego z punktu widzenia zaprezentowanych powyżej kryteriów, oprócz wskazanej powyżej symbolicznej modyfikacji kwoty tytułem nakładów. Nie można zgodzić się z apelującymi powodami, że biegły nie miał podstaw do przyjęcia, że kosztów robót w cenach netto i że roboty te nie zostały wykonane systemem gospodarczo-chałupniczym. W aktach sprawy brak jest faktur, które dokumentowałyby zlecenie kolejnych etapów remontu lokalu przy pl. (...) i przynależącego ogródki profesjonalnie działającym podmiotom. Przesłuchani w sprawie świadkowie, wskazani przez powodów, którzy wykonywali na ich rzecz usługi na terenie ww. nieruchomości wyraźnie stwierdzili, że wykonywali tylko fragmentaryczne prace. Znajdujące się w aktach sprawy faktury dokumentują jedynie zakup różnych materiałów budowlanych, nie zaś wykonane usługi w lokalu przy pl. (...) w P.. Zauważenia bowiem wymaga, że wśród dokumentów przedłożonych przez powodów znajdują się również faktury, które m.in. dotyczą usług budowlanych na terenie innych lokali powodów, jak choćby faktura VAT nr (...) wystawiona przez (...) E. S. na wykonanie usług budowlanych (naprawy bieżącej instalacji wod-kan przy ul. dr. Inż. J. C. 8), jak i faktura VAT nr (...) wystawiona przez K&K S.C. W. K., I. K. na wymianę węża odpływowego w maszynie do mycia naczyń (koperta k. 117).

Prawidłowa jest także ocena zeznań powodów: P. J. i E. M. w zakresie, w jakim twierdzili, że na wszystkie wykonane przez nich prace w wynajmowanym lokalu posiadali zgodę pozwanego. Wbrew stanowisku apelacji w materiale dowodowym brak jest dowodów potwierdzających powyższe okoliczności. Nie wynika to także z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Osoby, które świadczyły usługi na rzecz powodów nie miały wiedzy czy powodowie posiadają zgodę na wykonanie danej pracy w wynajmowanym lokalu i co do zasady takiej wiedzy nie mogli posiadać, gdyż nie była to wiedza dla nich niezbędna w celu podjęcia się wykonania danego zlecenia. Przedstawiciele pozwanego Towarzystwa (...) zaprzeczali zaś temu by powodowie posiadali zgodę na dokonywanie jakichś remontów, przeróbek. Z umowy najmu lokalu nr (...) z dnia 28 kwietnia 2011 r. z § 6 jednoznacznie wynika, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają pisemnej jego zgody (k. 102). Z § 10 ust. 4 wynika zaś, że każdorazowa zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (k. 103). Z postanowień tych wynika, że każda przebudowa pomieszczenia wymagała zgody wynajmującego w formie pisemnej. W toku procesu powodowie przedłożyli tylko zgodę pozwanego Towarzystwa (...) na wykonanie wylewki betonowej i montaż kostki klinkierowej w wydzielonej części ogrodowej. Trudno w takim wypadku uznać, że powodowie uzyskali zgodę ustną na dokonanie przebudowy

lokalu i zgoda ta była skuteczna, skoro umowa, która podpisali i która ich obowiązywała wymagała zgody pozwanego Towarzystwa (...) na piśmie.

Zupełnie niezrozumiałym jest zaś zarzut, który sprowadza się do niezasadnego, zdaniem powodów, przyjęcia, że złożyli oni oświadczenie, iż nakłady wraz z lokalem przekazują pozwanemu – w piśmie z dnia 6 listopada 2013 r., w sytuacji gdy Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, że oświadczenia tego nie można uznać za wiarygodne, gdyż powodowie działali w sytuacji istniejącego między stronami sporu. Ponadto pozwany nie złożył oświadczenia, że przyjmuje te nakłady, co więcej zażądał przywrócenia stanu pierwotnego lokalu. Sąd uznał, że to oświadczenie stanowi jedynie wydanie pozwanemu lokalu wraz z nakładami, nie zaś tak jak tego chce pozwany umowę darowizny tych nakładów w rozumieniu art. 888 k.c.

Z przywołanych wyżej powodów Sąd Apelacyjny nie dostrzegł także naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego, tj. art. 662 § 1 i 2 k.c., art. 681 k.c. i art. 663 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. i art. 230 k.c. Niezasadnie zdaniem Sądu odwoławczego apelanci kwestionują okoliczność, że w treści uzasadnienia Sąd Okręgowy w celu wskazania jakie naprawy zaliczane są do napraw drobnych posłużył się art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przywołanie ww. przepisu w treści uzasadnienia Sądu I instancji miało na celu wskazanie sytuacji, gdy drobne naprawy lokalu mieszkalnego obciążają najemcę. Mimo, że wskazywana wyżej regulacja nie dotyczy najmu lokalu użytkowego, to jednak warto posiłkować się nim w drodze analogii, albowiem w przepisie art. 681 k.c. katalog prac drobnych obciążających najemcę jest jedynie przykładowy.

Na aprobatę nie zasługuje także zarzut rzekomego naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. Przede wszystkim zauważyć należy, że w myśl wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się m.in. wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) – art. 98 § 3 k.p.c. Przepis art. 102 k.p.c., na który powołuje się w apelacji pełnomocnik powodów, jest wyjątkiem od wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu, pozwala Sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach na zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów lub w ogóle nieobciążenie jej kosztami. Przepis ten jednak jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień i analogii, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1973 r., I PR 188/73, OSNCP 1974, nr 3, poz. 59; postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366; z dnia 4 lutego 2010 r., IV CZ 2/10, LEX nr 1353272; z dnia 22 kwietnia 2010 r., II CZ 22/10, LEX nr 1360228; z dnia 21 lipca 2010 r., III CZ 21/10, LEX nr 1375418; z dnia 19 sierpnia 2010 r., IV CZ 50/10, OSNC 2011, nr 3, poz. 34; z dnia 15 czerwca 2011 r., V CZ 23/11, LEX nr 864028; z dnia 8 lipca 2011 r., IV CZ 23/11, LEX nr 897948; z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZ 79/11, LEX nr 1162695; z dnia 15 marca 2012 r., I CZ 10/12, LEX nr 1168536; z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, LEX nr 1164739; z dnia 23 stycznia 2013 r., I CZ 128/12, LEX nr 1293687).

Ocena, czy wystąpiły szczególnie uzasadnione wypadki, o których mowa w art. 102 k.p.c., należy do władzy dyskrecjonalnej sędziego i wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności rozpoznawanej sprawy. W odniesieniu do zasady słuszności w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Do tych szczególnie uzasadnionych wypadków zalicza się okoliczności związane z przebiegiem postępowania, takie jak charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach,

które jednak doznaje osłabienia w postępowaniu apelacyjnym. Do warunków leżących poza procesem należy sytuacja majątkowa i życiowa strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r., I CZ 183/12, Legalis nr 924560).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie kosztów procesu jest prawidłowe, albowiem brak jest w apelacji argumentów, które prowadziłyby do zmiany wydanego przez Sąd Okręgowy postanowienia w postulowanym przez powodów kierunku. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wytaczając powództwo strona winna liczyć się z koniecznością poniesienia pewnych kosztów postępowania, w szczególności w przypadku wydania przez Sąd negatywnego dla niej rozstrzygnięcia. Pełnomocnik powodów w uzasadnieniu apelacji powołuje się jedynie na ich trudną sytuację materialną. Nie wskazuje natomiast żadnych innych okoliczności. Podkreślenia wymaga, że sama sytuacja materialna strony, jak również uzyskanie zwolnienia od kosztów sądowych, nie uzasadnia odstąpienia od obciążenia strony, która przegrała proces kosztami należnymi przeciwnikowi. Podkreślić także należy, że wskazywana przez pełnomocnika powodów ich sytuacja materialna była wzięta pod uwagę przy podejmowaniu rozstrzygnięcia o zwolnieniu od kosztów sądowych. Zgodnie z art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Oznacza to, że przyczyny usprawiedliwiające ubieganie się przez stronę o zwolnienie od kosztów sądowych nie wystarczają, by wyłączyć działanie ustanowionej w art. 98 § 1 k.p.c. reguły, że ten kto przegrał spór zwraca koszty procesu temu, czyje racje zostały uznane za słuszne. Sąd może uwolnić stronę od obowiązku zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 102 k.p.c., jeśli stwierdzi, że zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony”. W ocenie Sądu Apelacyjnego taki szczególnie uzasadniony wypadek nie zachodzi. Podnieść należy, że w niniejszym postępowaniu powodowie co do zasady bezzasadnie zaangażowali bez uzasadnionej przyczyny przeciwnika procesowego i wymiar sprawiedliwości, bowiem powództwo zostało oddalone praktycznie w całości. Z dochodzonych przez powodów roszczeń oszacowanych na kwotę 300.000 zł tytułem nakładów koniecznych i ulepszających oraz kwotę 880.000 zł tytułem odszkodowania w związku z nienależytym wykonaniem umowy najmu przez stronę pozwaną, zasądzona została jedynie kwota 30.000 zł (pозew w zakresie kwoty 880.000 zł został cofnięty, a postępowanie w tym zakresie umorzono). Sąd odwoławczy podkreśla, że strona przed wytoczeniem powództwa obowiązana jest wszechstronnie rozważyć, czy przysługuje jej dochodzone roszczenie oraz od kogo może żądać jego zaspokojenia i w jakiej wysokości. Na aprobatę Sądu z pewnością nie zasługuje wszczynanie bezzasadnych sporów, które generują jedynie koszty i zmuszają drugą stronę procesu do podejmowania obrony.

Sąd odwoławczy oddalił wnioski dowodowe zawarte w apelacji zgłoszone w trybie art. 380 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w postaci wniosku o przesłuchanie świadka A. K., o dokonanie oględzin lokalu oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa na wszystkie okoliczności zgodnie z wnioskiem dowodowym sformułowanym przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2016 r. w pkt. 3 tiret pierwszy, jak również uzupełnienie dotychczas sporządzonych opinii przez biegłego poprzez określenie aktualnej wartości nakładów zgodnie z wnioskiem dowodowym sformułowanym przez stronę powodową na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 r. i popieranym na rozprawie w dniu 13 grudnia 2019 r. Sąd Apelacyjny podziela ocenę zgłoszonych przez powodów wniosków dokonaną przez Sąd Okręgowy, jako zbędnych, niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wszystkie kwestie objęte niniejszymi wnioskami, tak co do przesłuchania A. K., dokonania oględzin lokalu, jak i uzupełniającej opinii biegłego ds. budownictwa zostały dostatecznie wyjaśnione we wcześniejszej części uzasadnienia, tym samym ponowne przytaczanie tych argumentów w tym miejscu należy uznać za niecelowe.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.

Apelacja strony pozwanej jako całkowicie bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Wbrew stanowisku apelującego Towarzystwa (...) Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, jak już wyżej wskazano, całkowicie uprawnione jest stanowisko Sądu Okręgowego, że oświadczenie złożone przez powodów pismem z dnia 6 listopada 2013 r. w przedmiocie przekazania nakładów poczynionych na lokal stanowi jedynie o wydaniu lokalu, a nie o nieodpłatnym przekazaniu nakładów (darowiźnie) na rzecz Towarzystwa (...). Przyjęcie tezy prezentowanej przez stronę pozwaną jest oderwane od rzeczywistości i sprzeczne z wykładnią treści samego



oświadczenia. W piśmie tym powód zawarł taki oto zapis: „Oświadczam, że nie mając innego wyjścia z sytuacji spornej z (...) o nakłady konieczne i ulepszające na terenie ich budynku i terenie do niego przylegającym a nie chcąc utrudniać możliwości działania następnemu podmiotowi wynajmującemu powyższy lokal przekazuje powyższe nakłady na rzecz (...) przy pl. (...) – P. J.” (k. 140). Treść powyższego oświadczenia woli nie pozostawia wątpliwości, że oświadczenie to było złożone w związku z sytuacją, w jakiej znaleźli się powodowie (toczącymi się procesami sądowymi między stronami, m.in. o eksmisję powodów z lokalu przy pl. (...)) i nie miało ono nic wspólnego z zamiarem przekazania na rzecz strony pozwanej nakładów w ramach darowizny. Zostali oni w istocie zmuszeni do podpisania tego oświadczenia, aby w jakiś sposób rozwiązać niekomfortową sytuację w jakiej się znaleźli. Świadczą o tym słowa: „nie mając innego wyjścia z sytuacji spornej z (...) o nakłady konieczne i ulepszające”. Prawidło zatem uznał Sąd Okręgowy, że faktycznym celem powodów było doprowadzenie do zwrotu lokalu i zakończenie istniejących między stronami sporów, do którego jednakże w tamtym okresie nie doszło, jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych.

Niezasadne jest także stanowisko strony pozwanej, że nie wyraziła ona zgody powodom na dokonanie nakładów w postaci wykonania kostki na terenie ogródka, albowiem zgoda na wskazane roboty została wydana jedynie przez pracownika pozwanego, a nie przez osoby upoważnione do reprezentowania Towarzystwa (...). Zgodnie z treścią przepisu art. 474 k.c. dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika. Artykuł 474 k.c. wprowadza odstępstwo od ogólnej reguły, że dłużnik odpowiada za swoją winę. Ustawodawca nakłada na niego odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje zobowiązanie, jak i tych, którym powierza jego wykonanie. Dłużnik odpowiada za pomocników i wykonawców niezależnie od tego, czy osoby te wiedziały, że działały w interesie innej osoby niż dłużnik, a także czy działały za wynagrodzeniem, czy nieodpłatnie. Bez znaczenia jest także stosunek prawny, w jakim pozostawała z dłużnikiem osoba świadcząca na rzecz wierzyciela, w szczególności, czy wynikał z niego element podporządkowania, czy też nie (zob. J. Dąbrowa [w:] System prawa cywilnego, t. 3, cz. 1, 1981, s. 774). Dłużnik odpowiada także za działania lub zaniechania przedstawiciela ustawowego, którego upoważnienie do wykonania zobowiązania może wynikać z ustawy lub decyzji uprawnionego organu. Warto jednak podkreślić, że wskazane uwagi z natury rzeczy nie znajdują zastosowania do wykonania zobowiązania przez przedstawiciela ustawowego dłużnika, któremu nie można przypisać winy. W takiej sytuacji ocenę staranności należy konstruować, przyjmując jako punkt odniesienia osobę spełniającą świadczenie (zob. T. Pajor, Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania, s. 261). Przepis ten obejmuje odpowiedzialnością wszystkie osoby, którymi dłużnik posłużył się przy spełnianiu świadczenia. Nie ma tu jednak znaczenia, w jakim zakresie osoby te faktycznie uczestniczyły w spełnieniu świadczenia, jaki był stosunek prawny łączący z dłużnikiem, a nawet bez znaczenia pozostaje kwestia, czy stosunek prawny wiążący osoby trzecie z dłużnikiem był ważny. Nie jest również przesłanką odpowiedzialności to, czy te osoby działały za wynagrodzeniem, czy nieodpłatnie. Ważne jest tylko to, że brały jakiegokolwiek udział w spełnieniu świadczenia. Natomiast w zależności od treści ewentualnego stosunku prawnego łączącego dłużnika z osobą trzecią może mu przysługiwać roszczenie regresowe lub nie (por. R. Tanajewska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 474). Odpowiedzialność dłużnika za szkodę spowodowaną przez osoby trzecie, którymi posłużył się przy wykonywaniu obciążającego go zobowiązania, jest więc niezależna od jego winy. Przejmuje on na siebie ryzyko z tym związane. Użyta w art. 474 formuła wskazuje, że dłużnik może uwolnić się od odpowiedzialności za osobę trzecią w razie wykazania okoliczności, z powodu których również jemu nie można byłoby postawić zarzutu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., I ACa 1156/13, LEX nr 1504521). Powyższe rozważania nie pozostawiają wątpliwości, że skoro pismem z dnia 18 maja 2011 r. pracownik pozwanego Towarzystwa (...) – A. R. wyraził w jego imieniu zgodę na prośbę powodów w przedmiocie wykonania wylewki cementowo-betonowej i pokrycie jej płytką klinkierową na terenie ogródka przed lokalem, to zgoda ta jest ważna i skuteczna. A. R. był osobą zatrudnioną u pozwanego i zajmował się kwestiami związanymi z najmem lokali należących do pozwanego, on także sporządzał protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego lokalu, nadzorował i współpracował z najemcami pomieszczeń posiadanych przez pozwanego. Sformułowanie ww. przepisu art. 474 k.c. wskazuje, że w określonej w nim sytuacji dłużnik odpowiada wobec wierzyciela za szkodę spowodowaną przez osoby trzecie niezależnie od swej winy. Przejmuje on na siebie ryzyko związane z posłużeniem się innymi osobami przy wykonywaniu obciążającego

go zobowiązania. Oznacza to, że strona pozwana nie może teraz skutecznie powoływać się na brak własnej winy w wyborze osoby, której powierzył wykonanie ciężącego na nim zobowiązania, czy też nadzorze, wydawaniu poleceń, wskazówek, jak próbuje to czynić w złożonej apelacji.

Konsekwencją powyższych rozważań jest uznanie za chybiony zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 676 k.c. 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. Przepis art. 676 k.c. daje możliwość umówienia się co do zwrotu wartości nakładów ulepszących, a jeśli nie było umowy, wynajmujący ma wybór albo zatrzymać ulepszenia i zapłacić sumę odpowiadającą ich wartości z chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W świetle powyższego przepisu roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń powstanie dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w tym przepisie (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu najmu). Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujących wynajmującemu, które powinno być wykonane wobec byłego najemcy nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.), także w sposób dorozumiany. Jeśli w umowie nie zastrzeżono terminu dla dokonania wyboru, najemca może wezwać wynajmującego do jego dokonania w wyznaczonym terminie. Odebranie przedmiotu najmu i korzystanie z ulepszeń może być traktowane jako wola zachowania tych ulepszeń dla siebie. Przywrócenie stanu poprzedniego polega np. na odłączeniu (o ile to możliwe) od przedmiotu najmu dokonanych przez najemcę nakładów. Odbywa się ono na koszt najemcy. Przywrócenie stanu poprzedniego, przy braku odmiennych ustaleń umownych, oznacza dokonanie takich czynności, które polegają na usunięciu wszystkich ulepszeń z przedmiotu najmu bez prawa domagania się zwrotu ich wartości na podstawie art. 676 lub 405 i następnego k.c. (por. Górecki, Matusik (w:) Osajda (red.) Kodeks cywilny. Komentarz 2017, wyd. 14, komentarz do art. 676 k.c. Legalis). Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że przywrócenie ogródka do stanu poprzedniego, w sytuacji gdy pozwany wyraził zgodę na wykonanie tych ulepszeń, było niecelowe (demontaż kostki i uzbrojenia terenu). Poza tym zauważenia wymaga, że mimo tego iż strona pozwana pismem z dnia 25 lutego 2015 r. zażądała od powodów usunięcia ulepszeń oraz przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, to jednak w dniu 23 lutego 2015 r. dokonała odbioru ww. lokalu i faktycznie lokal ten wynajęła w maju 2015 r. kolejnemu najemcy, nie dokonując w nim żadnych zmian i nie doprowadzając lokalu do stanu poprzedniego na koszt najemców. Tym samym, jak wyżej wskazano sytuacja ta winna być potraktowana jako wola zatrzymania przez wynajmującego ulepszeń dla siebie, co obliuguje Towarzystwo (...) do zwrotu wartości poniesionych przez powodów nakładów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – oddalił apelację strony pozwanej w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.), zasądając solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (uwzględnienie apelacji powodów jedynie co do kwoty 210 zł, przy wartości przedmiotu zaskarżenia 270.210 zł, nie mogło przemawiać za zastosowaniem zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów).

W punkcie IV wyroku Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku pełnomocnikowi powodów kwotę 6.642 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w oparciu o § 16 ust. 1 pkt 2 w zw. 8 pkt 7 i § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 18) oraz na podstawie § 2 pkt 2 ww. rozporządzenia kwotę 183,88 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu.

(...)

# ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów.

22 października 2020 roku

(...)