

Sygn. akt I AGa 271/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Żelazowski (spr.)

Sędziowie: SSA Kamil Grzesik

SSA Jerzy Bess

Protokolant: Katarzyna Mitan

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko K. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 26 sierpnia 2020 r. sygn. akt VII GC 146/19

oddala apelację;

zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.050,00 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 2.447,82 zł (dwa tysiące czterysta czterdzieści siedem 82/100 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I AGa 271/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 26.08.2020 r., sygn. akt VII GC 146/19, Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo (pkt I.) i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

A. B. w dniu 14.11.2016 r. zawarła z (...) (...) Sp. z o.o. Sp.k. w K. umowę najmu, na podstawie której wynajęła 2 lokale położone w K. przy ul. (...) oraz ul. (...) o łącznej pow. 153,56 m². Zgodnie z §2 ust. 1 powódka zobowiązała się do korzystania z najętych lokali usługowych tylko dla potrzeb działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu przedszkola, w §2 ust. 5 umowy strony ustaliły, iż lokale zostaną zaadaptowane w terminie do 1.06.2017 r. przez

najemcę i na jego koszt dla potrzeb prowadzonej działalności, na podstawie przedstawionej adaptacji, natomiast w §2 ust. 6 najemca zobowiązał się do wykonania w lokalach prac adaptacyjnych własnym staraniem. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a wynajmującemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym m.in. gdy wystąpi zaległość w regulowaniu należności czynszowych lub opłat w całości lub części za okres co najmniej 2 miesiące, pod warunkiem wezwania najemcy listem poleconym do uregulowania zaległości w terminie 14 dni (§3). Strony nie uregulowały w umowie kwestii rozliczenia nakładów po rozwiązaniu umowy.

Z dniem 30.12.2016 r. własność najmowanych lokali nabył K. G., wstępując w stosunek najmu jako wynajmujący.

Wynajęte lokale były w stanie deweloperskim, z wylewką na podłodze oraz białym tynkiem na ścianach, instalacją hydrauliczną i elektryczną. Powódka dokonała ich wykończenia oraz adaptacji architektonicznej na potrzeby przedszkola, łącząc 2 lokale w 1, wyburzając ściany działowe i wykonując nowe oraz przerabiając instalację hydrauliczną, elektryczną i wentylację. W miejsce 2 osobnych ustępów zastosowano łazienkę z 2 ustępami dla dzieci i osobny ustęp. W łazience i korytarzu wykonano sufity podwieszane, położono gładzie i farby na ścianach oraz płytki i podłogi.

Na skutek trudności finansowych powódka zaprzestała płacenia czynszu najmu, wobec czego 7.06.2018 r. Sąd Rejonowy w K.w sprawie z powództwa pozwanego zasądził od A. B. na rzecz pozwanego kwotę 55 661,99 zł z tytułu zaległości czynszowych, następnie 26.07.2018 r. pozwany złożył powódce oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, a 6.08.2018 r. wszczęto przeciw powódce postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w K., pod sygn. akt: (...) (postępowanie egzekucyjne skierowano m.in. do ruchomości powódki znajdujących się w wynajmowanym lokalu).

Dnia 10.08.2018 r. doszło do spotkania stron przy czynnościach komorniczych. Obecni byli komornik P. K., pozwany, prawnik pozwanego A. F. i powódka. W toku spotkania przyjechał ojciec powódki, który zadeklarował spłatę zadłużenia, pozwany podczas czynności komorniczych zwracał się do powódki o przywrócenie lokali do stanu poprzedniego, powódka natomiast twierdziła, że nie ma na to pieniędzy i proponowała, by pozwany spróbował sprzedać lokal w stanie w jakim jest, z ruchomościami (meblami i zabawkami), po czym się rozliczą. Komornik dokonał zajęcia ruchomości, pozostawiając je pod dozorem pozwanego, a A. B. oddała klucze do lokalu.

Za zgodą powódki i na podstawie wzajemnych uzgodnień, pozwany zamieścił ogłoszenie sprzedaży lokalu wraz z wyposażeniem należącym do powódki, w celu późniejszego rozliczenia wyposażenia. W rozmowach z nabywcami pozwany informował, że ruchomości należą do powódki. Według uzgodnień, ruchomości miały być oferowane za 15 000 zł, lecz gdy pojawili się zainteresowani lokalem D. W. i U. K., powódka nie zgodziła się na taką sumę i zażądała wyższej, wobec czego ich sprzedaż nie doszła do skutku. To wówczas też powódka wyszła z żądaniem dot. rozliczenia nakładów.

Wykończenie lokali i ich połączenie zawężyło krąg klientów na kupno lokalu. W sierpniu lokalem zainteresowali się D. W. i U. K., planujący rozpoczęcie działalności w postaci przedszkola i żłobka, do czego były potrzebne 2 osobne lokale, z osobnymi łazienkami. Nabywcy zgodzili się na kupno lokali w stanie, w jakim się znajdowały, co wymuszało decyzję o otwarciu tylko przedszkola. Cena sprzedaży była przez nabywców oceniana jako niższa od lokali znajdujących się w stanie deweloperskim, z uwagi na niemożność samodzielnej adaptacji bez poniesienia dodatkowych kosztów. Pismem z 4.09.2018 r. pozwany wezwał powódkę do opuszczenia lokali – opróżnienia ich z rzeczy, zapłaty kary umownej 20 776,67 zł i do przywrócenia lokali do stanu poprzedniego, w tym przywrócenia poprzedniego układu architektonicznego lokali w terminie 7 dni.

Dla uzyskania subwencji oświatowej wymagane było zarejestrowanie przedszkola do końca września, wobec czego 24.09.2018 r. D. W. i U. K. zawarli z pozwanym umowę użyczenia lokalu, po czym zgłosili do Rejestru Szkół i Placówek Oświatowych Niepubliczne Przedszkole (...). Powódka w dniu 26.09.2018 r. odebrała swoje rzeczy ruchome z lokali, zaś 6.10.2018 r. sprzedała je D. W. za 19 000 zł. Oba lokale zostały w dniu 11.10.2018 r. sprzedane przez pozwanego na rzecz D. W. i U. K. za cenę 530 000 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności faktyczne sprawy nie były sporne w zakresie wynikającym z dokumentów, jak również co do zakresu adaptacji lokali przez powódkę, poczynione za zgodą pozwanego. Nie było również kwestionowane prawo pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu i zasadność wypowiedzenia. Sporne natomiast były szczegóły kontaktów po wypowiedzeniu umowy, a mianowicie czy pozwany wzywał do przywrócenia lokali do stanu poprzedniego, względnie czy deklarował zwrot wartości nakładów po sprzedaży lokalu, a także ustalenia stron co do postępowania z ruchomościami powódki pozostałymi w lokalu.

Sąd Okręgowy dał wiarę pozwanemu, iż na spotkaniu 10.08.2018 r. wzywał powódkę do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, powódka twierdziła, że nie ma na to pieniędzy, i to wówczas ustalono, że pozwany spróbuje sprzedać lokal bez przywracania go do stanu poprzedniego z ruchomościami powódki, za które później się rozliczy (zeznania pozwanego potwierdzają zeznania A. F. oraz P. K.). To, że pozwany miał szukać kupca na całe przedszkole potwierdza nadto treść e-maila od powódki z 9.08.2018 r., a jedynym dowodem przeciwnym są zeznania samej powódki, która miała interes w korzystnym rozstrzygnięciu sprawy. Jej zeznania były jednak niespójne z pozostałymi dowodami i niepotwierdzone innymi dowodami, a na ich wiarygodność wpływał ujemnie fakt, iż powódka wprowadziła w błąd komornika co do swojej tożsamości. Co więcej, zeznania D. W. i U. K. potwierdzają, że pozwany od początku informował ich, że ruchomości w lokalu stanowią własność powódki, co także podważa jej stanowisko, sugerujące próbę przywłaszczenia rzeczy przez pozwanego (brak było podstaw do odmówienia tym świadkom wiarygodności, tym bardziej, że nie byli związani ze stronami procesu). Częściowo przydatne dla ustalenia stanu faktycznego były też zeznania K. B., który zeznał, że strony na spotkaniu nie rozmawiały na temat rozliczenia nakładów, a tylko była mowa, że kwestie finansowe będą uregulowane po sprzedaży przedszkola, co mogło odnosić się do ruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego przekonujące w świetle doświadczenia życiowego były nadto zeznania pozwanego dotyczące kwestii, czemu 4.09.2018 r. wezwał powódkę do przywrócenia stanu poprzedniego, a co miało nastąpić na artykułowane w okresie poprzedzającym żądanie zwrotu wartości nakładów (brak takiego żądania w piśmie o wypowiedzeniu umowy nie oznaczał, że powód chciał zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich wartości).

Sąd Okręgowy opierając się o treść art. 676 k.c. wskazał, że 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. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. W niniejszej sprawie strony jednak w żaden sposób nie uregulowały kwestii zwrotu nakładów w umowie najmu, chociaż od początku były świadome, jakie nakłady będą wymagane w celu planowanej adaptacji lokali na przedszkole. W §2 ust. 5 strony ustaliły, iż lokale zostaną zaadaptowane przez najemcę i na jego koszt dla potrzeb działalności prowadzonej przez najemcę, na podstawie przedstawionej adaptacji stanowiącej załącznik do umowy, zaś w §2 ust. 6 najemca zobowiązał się do wykonania prac adaptacyjnych własnym staraniem w odniesieniu do wskazanego zakresu tych prac i materiałów. Wprawdzie orzecznictwo sądowe nie neguje możliwości wprowadzenia do umowy zapisów, na podstawie których to najemca sam ma doprowadzić przedmiot do stanu nadającego się do umówionego użytku, to jednak w ocenie Sądu Okręgowego, takie uregulowanie, w połączeniu z brakiem postanowień na temat losu nakładów po jej rozwiązaniu, wskazuje, że strony przewidziały przejście nakładów stanowiących ewentualne ulepszenia na własność wynajmującego, zwłaszcza że nie wszystkie nakłady stanowią ulepszenia, a część może wynikać z indywidualnych potrzeb i upodobań najemcy.

Według Sądu Okręgowego, w wypadku nakładów ulepszających wynajmowany lokal, art. 676 k.c. przewiduje 2 przeciwstawne skutki ekonomiczne dla najemcy, zależne od wyboru wynajmującego: albo wynajmujący zatrzymuje ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, albo żąda przywrócenia stanu uprzedniego, co w wypadku lokalu wiąże się z poniesieniem kosztów przez najemcę. Specyfika nakładów poniesionych na lokal jest taka, że tylko część z nich (niestanowiących ruchomości) może być zdemonstrowana i przedstawia pewną wartość ekonomiczną, chociaż mniejszą niż nowe (np. umywalki, armatura, oprawy świetlne, urządzenia), natomiast znaczna część nakładów po usunięciu nie przedstawia praktycznie żadnej wartości (tynki, skuwane płytki ceramiczne, burzone ściany i demontowane sufity, zabudowy wykonywane pod wymiar). Przeciwnie, ich usunięcie i ich utylizacja wiąże się z kosztem dla najemcy, stąd w ramach swobody umów za dopuszczalne należy uznać też odstąpienie od żądania

demontażu nakładów wiążącego się z kosztami, bez zatrzymania ulepszeń za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości. Zdaniem Sądu Okręgowego, taka sytuacja miała miejsce w tej sprawie, w której pozwany wezwał powódkę pismem z 4.09.2018 r. do przywrócenia rzeczy do stanu poprzedniego, a ostatecznie zrezygnował z żądania.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka, świadoma konieczności poniesienia nakładów, których nie będzie mogła zdemontować, winna już w umowie zagwarantować sobie prawo do żądania zwrotu ich wartości, gdyby chciała się ich domagać. W przeciwnym razie musiała się liczyć, że po opuszczeniu lokalu nie tylko nie otrzyma zwrotu równowartości nakładów, lecz także będzie musiała ponieść koszty ich usunięcia, w tym dobudowania brakujących ścian i nie jest to niezgodne z zasadami współżycia społecznego, biorąc pod uwagę, że powódka jest przedsiębiorcą, czyli profesjonalnym uczestnikiem obrotu. Co więcej, w ocenie Sądu Okręgowego nie był również trafny w okolicznościach sprawy pogląd, iż żądanie przywrócenia stanu poprzedniego przez wynajmującego, gdy najemca przeprowadził modernizację, polegającą m.in. na zamontowaniu nowej instalacji elektrycznej i wentylacyjnej, podwieszanych sufitów, ścianek działowych i płytek na podłogach, jest nadużyciem prawa podmiotowego. Wniosek, iż tego rodzaju ulepszenia powodują, że wynajmujący uzyskuje korzyść w postaci podwyższonego standardu pomieszczeń oraz ich funkcjonalności, a przez to wzrost ceny rynkowej lokalu użytkowego, jak i możliwości znalezienia nowego nabywcy, jest bowiem zupełnie dowolny.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pojęcie „ulepszenia rzeczy najętej” jest pojęciem względnym, szczególnie w przypadku najmu lokalu użytkowego. Sąd Okręgowy podzielił tu zatem twierdzenia pozwanego, poparte zeznaniami świadków D. W., U. K., B. P. i J. J., że wykończenie lokali pod konkretną działalność, zwłaszcza niestandardową, jak w tym wypadku, może wręcz ograniczać możliwość ich najmu lub sprzedaży, gdyż powoduje że kupujący będzie musiał ponieść dodatkowe koszty w razie adaptacji dla swoich potrzeb lub gustów. Tym bardziej ogranicza to dokonane już połączenie 2 lokali i wyposażenie ich w infrastrukturę typowo przedszkolną. W niniejszym wypadku wprawdzie znaleźli się ostatecznie nabywcy prowadzący działalność przedszkolną, którzy zaakceptowali taki lokal, lecz brak było innych konkurencyjnych ofert, umożliwiających ich porównanie, sami nabywcy wskazali, że woleliby lokal w stanie deweloperskim, w każdym razie cena sprzedaży wykończonego lokalu nie była wyższa, a nawet niższa, niż w stanie deweloperskim.

Na zakończenie Sąd Okręgowy dodał, że nawet hipotetycznie rozważając, że dokonane nakłady stanowią ulepszenie z punktu widzenia ostatecznego przeznaczenia lokalu, to jednak należało podkreślić, że pozwany nie wyraził woli zatrzymania nakładów za zwrotem ich wartości, a powstania takiego roszczenia po stronie powódki nie można wywieść z samego zachowania pozwanego. Sprzedaż lokalu jako przedszkola, uzgodniona z powódką, spowodowała jedynie to, że powódka nie została obciążona kosztami przywrócenia lokali do stanu poprzedniego, a tym samym po jej stronie nie powstało roszczenie, z którego wywodzi powództwo.

Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5 417 zł tytułem kosztów procesu, w tym 5 400 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości stawki minimalnej na podstawie §2 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22.10.2015 r. i 17 zł opłaty skarbowej.

Apelacje od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

art. 233 §1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że:

pozwany w dniu 10.08.2018 r. wezwał powódkę do przywrócenia stanu poprzedniego lokali objętych umową najmu,

w dniu 10.08.2018 r. powódka zgodziła się na dokonanie przez pozwanego sprzedaży należących do niej rzeczy ruchomych stanowiących wyposażenia lokali objętych umową najmu łączącą strony i oferowanie tych rzeczy z

lokalami w sytuacji, gdy do września 2018 r., kiedy to powódka dowiedziała się o próbach pozwanego sprzedaży tych rzeczy od D. W., powódka nie wiedziała o tym, że pozwany oferuje te rzeczy wraz z lokalem,

art. 233 §1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów a polegające na zupełnym pominięciu przy ocenie materiału dowodowego nagrania nr (...)(...) dołączonego do pozwu, z którego wynika m.in. to, że pozwany oferował D. W. sprzedaż rzeczy ruchomych powódki stanowiących wyposażenia lokali, których sprawa dotyczy bez wiedzy powódki,

naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 676 k.c. w zw. z art. 60 k.c. polegające na nieuznaniu, iż zachowanie pozwanego polegające na oferowaniu w uzgodnieniu z powódką sprzedaży lokali objętych umową najmu łącząca strony i ich sprzedaży na rzecz D. W. i U. K. nie stanowiło konkludentnego skorzystania z uprawnienia do zatrzymania nakładów poczynionych przez powódkę wraz z obowiązkiem rozliczenia się z nich z powódką.

Nadto na zasadzie art. 380 k.p.c. powódka zaskarżyła w całości wydane na rozprawie 19.08.2020 r. postanowienie oddalające wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i podniosła naruszenie art 235z §1 pkt 2 k.p.c. polegające na bezzasadnym uznaniu, iż dowód ten jest nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji, gdy wobec zaistnienia po stronie powódki roszczenia o rozliczenia nakładów poczynionych na lokale pozwanego dowód ten był konieczny do przeprowadzenia w sprawie.

Konkludując wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu za pierwszą instancję według norm przepisanych, dopuszczenie oraz przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność rodzaju i zakresu dokonanych nakładów na najmowane od pozwanego nieruchomości, a także wartości przedmiotowych nakładów według stanu na dzień zwrotu pozwanemu przedmiotowych nieruchomości, to jest 10.08.2018 r. oraz na czas obecny, jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za drugą instancję według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny, zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych przyjętego za podstawę orzeczenia nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody, wyciągnął z nich wnioski logiczne, poprawne, w sposób obiektywny, jak również wszechstronny rozważył wszystkie okoliczności ujawnione w toku postępowania oraz zawarte w aktach niniejszej sprawy i w oparciu o nie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, nie naruszając absolutnie żadnych ze wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego. O poprawności tych wniosków świadczą pisemne motywy uzasadnienia skarżonego wyroku, w których przedstawione zostały wszystkie okoliczności stanowiące podstawę wydanego orzeczenia, jak również omówione dowody ze wskazaniem, którym Sąd pierwszej instancji dał wiarę. Sąd Okręgowy w sporządzonym uzasadnieniu dokładnie opisał proces decyzyjny i przyczyny, jakimi kierował się wydając zaskarżony wyrok.

Przypomnieć należy, że z sformułowanej w art. 233 §1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów wynika obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie poprawnych oraz znajdujących pokrycie w tych dowodach, a do kryteriów oceny wiarygodności oraz mocy dowodowej należą m.in.: doświadczenie życiowe, poprawność logiczna oraz prawdopodobieństwo wystąpienia określonych zdarzeń. Jeżeli jednak z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to ocena ta musi być uznana za prawidłową, chociażby w równym stopniu z tego samego materiału dowodowego można byłoby wysnuwać wnioski zupełnie odmienne. Stąd zarzuty apelacji, dla swojej skuteczności, nie mogą polegać na przedstawieniu przez skarżącą własnej wersji wydarzeń oraz przedstawieniu pewnych faktów, czy okoliczności.

Skarżąca musi więc wykazać, że oceniając materiał dowodowy, sąd in meriti popełnił uchybienie polegające na braku logiki w wiązaniu okoliczności z materiałem dowodowym albo też, że wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej lub wreszcie, że sąd wbrew zasadom doświadczenia życiowego w ogóle nie uwzględnił jednoznacznych związków przyczynowych oraz skutkowych. Powyższe oznacza, że rolą skarżącej jest obalenie wersji zdarzeń przyjętych przez sąd in meriti, nie zaś zbudowanie własnej (por. SN w orzeczeniach z 10.01.2002 r., sygn. akt III CKN 572/99, z 27.09.2002 r., sygn. akt II CKN 817/00 i z 06.06.2003 r., sygn. akt IV CK 274/02).

Zarzuty apelującej odnoszące się do błędnych ustaleń, a w szczególności w zakresie kwestii wyjaśnienia okoliczności wzywania powódki do przywrócenia stanu poprzedniego lokali objętych umową, nie jest prawidłowy, a podkreślanie przez nią wiarygodności tylko tych dowodów, które mają potwierdzać argumentację powódki, przy deprecjonowaniu pozostałych, w tym przede wszystkim zeznań świadków P. K. i A. F. prowadzi w istocie do gołosłownej polemiki strony ze swobodną oceną dowodów prowadzoną przez Sąd pierwszej instancji, której to tak naprawdę nie można nic zarzucić, bowiem nie wykracza ona poza ramy określone w art. 233 §1 k.p.c. Swoje zadanie w przedmiocie oceny wiarygodności oraz mocy dowodowej oferowanych w sprawie dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji wypełnił tymczasem nienagannie. Materiał dowodowy został oceniony właściwie i nie sposób dopatrzeć się sprzeczności w argumentacji, czy też braku logicznego uzasadnienia dla wniosków, jakie poczyniono.

Sąd Okręgowy prawidłowo dał wiarę pozwanemu, odnośnie wezwania powódki do przywrócenia stanu poprzedniego lokali. Słuszne były też jego rozważania, iż pozwany wskazał powódce, że domaga się przywrócenia lokali do stanu pierwotnego, co miało miejsce na spotkaniu 10.08.2018 r. Słusznie przyjęto także, że powódka prosiła by nie musiała przywracać lokali do stanu pierwotnego i proponowała mu, by sprzedać zajęte ruchomości na wolnym rynku wraz z lokalami, tak by uzyskać jak największą sumę z wyposażenia ruchomego. Okoliczności te zostały prawidłowo przez ustalone i uzasadnione, a ustalenia między stronami potwierdzała treść maila z 9.08.2018 r. (jedynym dowodem przeciwnym były zatem tylko zeznania samej powódki, która miała interes w korzystnym rozstrzygnięciu). Co więcej, powyższej konstatacji nie była w stanie zmienić ocena nagrania nr (...)(...)dołączonego do pozwu, gdyż przeczą mu między innymi zeznania D. W. i U. K., którzy ostatecznie dokonali zakupu przedmiotowego lokalu i którzy jak potwierdzili od początku byli informowani, że ruchomości w przedmiotowym lokalu stanowią własność powódki, jak również że wyraziła ona chęć ich sprzedaży wraz z lokalem. Nagranie rozmowy między powódka a D. W. nie wnosi zatem nic w zakresie ustalenia okoliczności na które się powołuje się apelująca. Z zeznań wyżej wymienionych świadków oraz treść korespondencji mailowej między stronami, wynika że to powódka wyszła z inicjatywą sprzedaży przedmiotowych ruchomości wraz z lokalem, a zatem podnoszenie zarzutu, że pozwany miał zamiar na dokonać sprzedaży D. W. przedmiotów wyposażenia lokali należących do powódki jest bezzasadne.

Odnośnie sposobu dokonanych rozliczeń podzielić należy stanowisko wyrażone w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, iż strony mając pełną świadomość okoliczności, że lokal wymaga nakładów nie umówiły się w żaden sposób odnośnie ich rozliczenia po zakończeniu umowy najmu. Tym bardziej powódka będąc świadoma konieczności poniesienia kosztów nakładów, których nie będzie mogła sobie zrefundować powinna była sobie w umowie zagwarantować prawo żądania zwrotu ich wartości w wypadku gdyby chciała się ich domagać. Mając bowiem na względzie, iż w grę wchodzi ogólne unormowania, w tym szczególności art. 676 k.c. odnoszący się do ewentualnego rozliczenia ulepszeń, to w braku odmiennej umowy stron, tylko takich nakładów można było ewentualnie żądać. W tej kwestii strony nie były zgodne. Powódka bowiem jako ulepszenia traktowała absolutnie wszystkie poniesione nakłady, sam pozwany natomiast twierdził, że jedynie część nakładów to nakłady konieczne (obciążające w istocie wynajmującego), to jest takie bez których nie jest możliwe korzystanie z lokalu. Zgodnie z ogólnymi normami, wynajmujący ma obowiązek udostępnić lokal w stanie zdatnym do użytku, a w niniejszym wypadku strony w tym właśnie zakresie modyfikowały treść ogólnych norm kodeksu cywilnego odnoszących się do najmu, w taki sposób, że ciężar ten został przerzucony na powódkę bez możliwości rozliczenia przez powódkę po zakończeniu umowy najmu jakichkolwiek należności z tego tytułu. Więcej, biorąc pod uwagę ustalenia wynikające z opinii biegłego, który to dowód dopuścił Sąd Odwoławczy w postępowaniu apelacyjnym, który to stwierdził wbrew twierdzeniom powódki, że wszystkie nakłady poniesione na lokal mają charakter nakładów koniecznych (to jest tylko takich, które poczyniono w celu umożliwienia korzystaniu

z lokalu jako przedszkola oraz nie miały charakteru nakładów ulepszających), to skoro strony nie umówiły się, że nakłady konieczne miały podlegać zwrotowi i brak było ulepszeń, co do których można by w zależności od woli wyrażonej przez wynajmującego, czy chce je zatrzymać, czy podlegają zwrotowi (ich równowartość) to brak było podstaw do zasądzenia jakichkolwiek kwot z tego właśnie tytułu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał zatem prawidłowych ustaleń faktycznych na tle zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego. Wyciągnął z tego materiału prawidłowe wnioski w zakresie w jakim dotyczyło to wykładni umowy łączącej strony, jak i kwestii nakładów poczynionych na lokal przez powódkę. Ulepszeniami rzeczy, o których mowa w art. 676 k.c., są nakłady na rzecz najętą poniesione przez najemcę, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność i nie chodzi tu, ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę, ani o nakłady konieczne i inne nakłady, które to obciążają wynajmującego. Pozwany z poczynionych nakładów nie odniósł bowiem żadnych korzyści, gdyż wobec odmowy przywrócenia lokali do stanu poprzedniego miał zawężony krąg potencjalnych nabywców. W konsekwencji lokale sprzedał D. W. i U. K. za cenę 530 000 zł, gdyż inni potencjalni nabywcy, widząc konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z przywróceniem układu architektonicznego tych lokali, rezygnowali z ich zakupu. Cena sprzedaży uzyskana przez K. G. była zatem niższa, gdyż dokonane przez powódkę ulepszenia w istocie nie doprowadziły do zwiększania wartości rynkowej przedmiotowych lokali, lecz odwrotnie, na skutek zawężenia potencjalnego kręgu zainteresowanych, obniżyły ich wartość rynkową. Za bezprzedmiotowe zatem należało uznać twierdzenia powódki, iż dokonane nakłady stanowiły w istocie ulepszenie z punktu widzenia ostatecznego przeznaczenia lokalu. Sprzedaż lokalu jako przedszkola spowodowała bowiem tylko, że powódka nie została obciążana kosztami przywrócenia lokali do stanu poprzedniego, a tym samym w rezultacie, za bezpodstawne należy uznać podniesione przez powódkę zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 676 k.c. w zw. z art. 60 k.c.

Mając powyższe na uwadze, wobec braku podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego między stronami orzeczono natomiast jak w pkt 2 i 3 według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a mianowicie co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie ze stawkami określonym w §2 pkt 6 oraz §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, to jest w wysokości 4 050 zł oraz co do nieuiszczonych kosztów sądowych biegłego za sporządzenie opinii na zasadzie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.