

**Sygn. akt I ACa 315/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO del. Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. S.

przeciwko L. N. i A. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 października 2015 r., sygn. akt XXVI GC 582/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od A. S. na rzecz L. N. i A. N. kwoty po 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Robert Obrębski

**Sygn. akt I ACa 315/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 marca 2015 r. powód A. S. dochodził od pozwanych L. N. i A. N. zapłaty kwoty 86.869,91 zł wraz z odsetkami od 1 maja 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na lokal przy ulicy (...) w Ł., stanowiącego przedmiot umowy najmu zawartej między stronami.

W dniu 29 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 17 czerwca 2014 r. pozwani wnieśli sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i domagając się oddalenia powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwani podnieśli, że zgodnie z umową najmu, wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu wartości nakładów, a powód zabrał całe wyposażenie i elementy wystroju wnętrza lokalu, opróżniając lokal. Ponadto podnieśli zarzuty braku sprecyzowania podstawy żądania, brak wykazania wysokości roszczenia oraz zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 13 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu, ustalając, że pozwani wygrali proces w 100 % a wyliczenie kosztów postępowania powierzył referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Powód, działając jako franczyzobiorca (...), w dniu 18 czerwca 2010 r. zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu usługowego położonego przy ul. (...) w Ł.. Okolicznością bezsporną między stronami było, że w momencie podpisywania umowy najmu, lokal nie był przystosowany do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej i wymagał prac adaptacyjnych dla potrzeb prowadzenia pizzerii (...). Strony umówiły się, że najemca samodzielnie dostosuje lokal do celów zamierzonej działalności gospodarczej. Pozwani zobowiązali się wobec powoda nie naliczać i nie pobierać czynszu za najem lokalu przez okres pierwszych pięciu i pół miesięcy, które powód miał wykorzystać na prace adaptacyjne lokalu. Zgodnie z umową z 18 czerwca 2010 r. strony uzgodniły czynsz miesięczny w wysokości 4.000 zł netto, do którego miały być wliczone koszty eksploatacyjne oraz koszty oświetlenia pomieszczeń wspólnych dla wszystkich użytkowników budynku. Czynsz nie obejmował natomiast opłat za energię elektryczną i ciepłą, a także opłat za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci. W umowie umieszczono postanowienie, w którym sprecyzowano przeznaczenie wynajmowanego pomieszczenia, jako lokalu do celów usługowych - prowadzenia pizzerii (§ 3 umowy). Natomiast w § 4 umowy strony postanowiły, że wszelkie prace dodatkowe lub zmiany przedmiotu umowy, remonty, adaptacje wewnątrz lub zewnątrz wynajmowanych pomieszczeń, mogły być podejmowane tylko za pisemną zgodą wynajmującego, chyba że nie zmieniały przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń. Na najemcy ciążył również obowiązek utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z jego normalnej eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów.

Stosownie do § 8 po rozwiązaniu umowy najemca był obowiązany rozliczyć się z wynajmującym, przywrócić pomieszczenia do pierwotnego stanu i przekazać je wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.

Lokal w momencie przejęcia go przez powoda w dniu 1 lipca 2010 r. nie był dostosowany do prowadzenia w nim zakładu gastronomicznego, był niewykończony, podłogę stanowiła betonowa wylewka, na ścianach i suficie znajdował się szary tynk, była doprowadzona instalacja elektryczna do odpowiedniego rozprowadzenia, wodno- kanalizacyjna, klimatyzacja i wentylacja w pionie głównym, brakowało w nim odpowiedniej konstrukcji doprowadzającej wszystkie instalacje do konkretnych miejsc w lokalu. Pozwany oglądał lokal przed zawarciem umowy, a stan lokalu nie budził jego zastrzeżeń z uwagi na duże możliwości adaptacyjne.

W trakcie prac remontowych w lokalu dokonano przeróbek obu instalacji, dostosowując je do planu zagospodarowania przyjętego przez powoda dla potrzeb pizzerii. Koszty dokonanych przeróbek instalacji oraz zamontowania dwustrefowego licznika energii ponieśli pozwani. Strony nie sporządziły protokołu przekazania lokalu.

Po przejęciu lokalu powód przeprowadził zaawansowane prace remontowe celem dostosowania lokalu do zamówionego projektu aranżacji wnętrza. Postawił ścianki kartonowo-gipsowe, tworząc kuchnię, zaplecze oraz inne pomieszczenia, na podłodze i kilku ściankach gipsowych położył płytki.

W trakcie remontu i przebudowy powód nie występował do pozwanych o zgodę na poniesienie nakładów, nie przedstawiał im też rachunków do akceptacji, powodowi przysługiwał duży zakres swobody w dokonywaniu zmian na terenie wynajmowanego lokalu, a jedynym ograniczeniem był zakaz takiej ingerencji powoda w wystrój wynajmowanego obiektu, która wiązałaby się ze zmianą przeznaczenia przedmiotu umowy.

Po upływie okresu, w którym pozwany zgodził się nie pobierać czynszu za wynajmowany lokal, powód popadł w zwłokę z zapłatą. Między stronami toczyły się rozmowy, na skutek których pozwany obniżył czynsz do wysokości 3.000 zł, którego powód również nie płacił regularnie.

W dniu 13 lutego 2013 r. powód złożył pozwanym oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w przedmiocie zawarcia umowy najmu z 18 czerwca 2010 r..

podnosząc, że przedmiotem umowy najmu miał być lokal na cele użytkowe, a pomieszczenie, nie spełnia kryteriów określonych dla lokalu użytkowego, nie posiada pozwolenia na użytkowanie ani instalacji przeciwpożarowej, a z

uwagi na wadę konstrukcyjną budynku, do wnętrza lokalu przenika woda, uniemożliwiając prawidłowe i bezpieczne użytkowanie. Ponadto, w treści oświadczenia powód wskazał, że zajmowane przez niego pomieszczenia zostaną opróżnione od 22 lutego 2013 r..

Następnie pismem z 26 lutego 2013 r. powód poinformował pozwanych, że przekazanie lokalu nastąpi 28 lutego 2013 r..

Pismem datowanym na 25 lutego 2013 r. pozwani wypowiedzieli powodowi umowę najmu ze skutkiem na koniec kwietnia 2013 r., zakreślając 60-dniowy termin do wypowiedzenia umowy zgodny z terminem ustalonym w § 7 umowy z 18 czerwca 2010 r..

Sąd Okręgowy ustalił, że do 25 lutego 2013 r. powód opróżnił lokal, zabierając całe wyposażenie i poczynione nakłady, za wyjątkiem tych trwale połączonych z lokalem, takich jak glazura ścienna i podłogowa częściowo skuta, co wynikało zarówno z zeznań świadków, zdjęć dołączonych do sprzeciwu od nakazu zapłaty, jak i protokołu przesłuchania świadka N. S. w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie o sygn. XVI GC 890/13 oraz sporządzonego przez powoda w dniu 22 kwietnia 2013 r. oświadczenia.

W dniu 24 maja 2013 r. powód wystosował do pozwanych pismo zatytułowane „przedsądowe wezwanie do zapłaty”, w którym domagał się zapłaty kwoty 78.430, 20 zł tytułem nakładów poniesionych w lokalu przy ul. (...) w Ł..

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o powołanie biegłego na okoliczność wyceny kosztów poniesionych nakładów, gdyż opinia na te okoliczności nie była przydatna do rozpoznania istoty sprawy, a w znacznym stopniu wydłużyłaby czas i koszty postępowania. Powyższe przekonanie Sądu Okręgowego wynikało z faktu, że istotą sprawy było rozstrzygnięcie, czy powód miał prawo żądać zwrotu nakładów oraz jakich. Wobec faktu, że powód nie wskazał, które nakłady uważa za konieczne a które za ulepszenia, a także braku rzetelnego udokumentowania wydatków faktycznie poniesionych przez stronę, zgłoszenie takiego wniosku miało niedozwolony, „poszukiwawczy” cel. Ponadto, wobec okoliczności, że w dniu złożenia wniosku dowodowego, lokal przeszedł dwukrotny remont i przebudowę, ustalenie, wobec niejasności złożonej dokumentacji fakturowej przez stronę czynną, których nakładów dokonał powód, było faktycznie niemożliwe i zmierzało do owego poszukiwawczego charakteru dowodu z opinii biegłego. Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie można oprzeć ustaleń wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz koniecznym jest sprawdzenie poprawności poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych. Skoro strona czynna w toku postępowania nie wykazała jakie konkretnie elementy z poczynionych wydatków z załączonych faktur przeznaczyła na przedmiotowy lokal, to prowadząc dowód specjalistyczny nie można byłoby go oprzeć na materiale dowodowym.

Zeznania stron Sąd I instancji uznał za wiarygodne tylko w granicach, w jakich pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Odnośnie obowiązków stron co do ponoszenia kosztów nakładów Sąd odwołał się do treści art. 659 k. c., art. 662 k.c. w zw. z art. 681 k.c.), wskazując, że kwestie związane z rozliczeniem normuje art. 676 k.c. , który ma charakter dyspozytywny, a zatem, znajdzie on zastosowanie jedynie w przypadku braku odmiennego uregulowania kwestii przez strony w umowie.

Sąd Okręgowy stwierdził przy tym, iż najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu, ponieważ przepisy normujące stosunek najmu określają samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń, które to z uwagi na dyspozytywny charakter mogą dodatkowo zostać uregulowane w zawartej przez strony umowie. W przedmiotowej sprawie kwestię zwrotu nakładów strony wyraźnie uregulowały w umowie z 18 czerwca 2010 r.,

wskazując w § 8, że po zakończeniu umowy najmu, najemca ma obowiązek przywrócić lokal do stanu pierwotnego i przekazać go wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.

Uprawnienie do zwrotu nakładów powód wywodził z ustnego porozumienia między stronami, jednak w ocenie Sądu Okręgowego postępowanie dowodowe nie wykazało, że pozwani zgodzili się zmienić zapisy umowy co do rozliczenia nakładów po zakończeniu stosunku najmu, a jedynie potwierdziło, iż powód zdawał sobie sprawę, iż koszt poniesienia nakładów na adaptację pomieszczenia winien ponieść we własnym zakresie z uprawnieniem zabrania ich w naturze po zakończeniu najmu. Sąd Okręgowy podniósł, że powód jako profesjonalista i osoba przygotowująca lokal do franczyzy wiedział w jakim stanie jest lokal oraz to, iż musi dokonać jego adaptacji. Okoliczności błędu w zawarciu umowy najmu należy zaś oceniać, jako nieudolną próbę umotywowania swego postępowania. Ponadto, odnosząc się do rzekomego obowiązku pozwanych pokrycia kosztów adaptacji lokalu Sąd I instancji wskazał, iż w wyroku z dnia 25 czerwca 1971 r. (III CRN 111/71, OSNC 1972 r. Nr 2, poz. 29) Sąd Najwyższy stwierdził, że żaden przepis prawa nie daje podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiących ulepszenie lokalu nie może obciążać najemcy i musi być pokryty przez wynajmującego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r. (II CK 158/04), stwierdził, że sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, istnienia po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Wynika stąd wnioszek, że żądanie zwrotu wartości nakładów koniecznych według ich stanu i wartości na dzień wydania lokalu wynajmującemu mogłoby znajdować swoje usprawiedliwienie zasadniczo w umowie stron".

Odwołując się do dorobku judykatury Sąd Okręgowy uznał więc, że brzmienie umowy nie pozostawiało żadnych wątpliwości co do tego, że to na powodzie spoczywał obowiązek przywrócenia pierwotnego stanu lokalu przez zabranie wszystkich nakładów i ulepszeń, jakie poczynił na jego rzecz. Powód wprawdzie podnosił, że postanowienie umowy odnośnie przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, dotyczyło wyłącznie nakładów i ulepszeń, które mogły być usunięte z lokalu, bez pogorszenia jego stanu, jednak w twierdzeniu tym brak było logiki, bo skoro umowa nakładała na powoda obowiązek pozostawienia lokalu w stanie jak sprzed zawarcia umowy, to trudno jest mówić o pogorszeniu substancji, zważywszy, że lokal był przekazany w stanie surowym z elementarną instalacją mediów, ścianami z zaciągniętymi tynkami i wylewkami podłogowymi.

Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że twierdzenia powoda dotyczące zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal pozostawały w sprzeczności z literalnym brzmieniem umowy najmu.

W momencie podejmowania decyzji o wynajęciu lokalu pozwani ustalili z powodem, iż będzie on dokonywać istotnych nakładów, aby dostosować lokal do swoich potrzeb, przez pierwsze pięć i pół miesiąca powód nie płacił czynszu najmu, gdyż umówił się z pozwanymi, że przez ten czas przeznaczy środki finansowe na przygotowanie lokalu do swoich potrzeb. Porozumienie stron w tej kwestii potwierdzał również fakt, że pierwszą fakturę za czynsz pozwani wystawili dopiero w styczniu 2011 r..

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powód miał prowadzić pizzerię na zasadzie franczyzy, czyli systemu sprzedaży usług, opartego na ścisłej i ciągłej współpracy pomiędzy prawnie i finansowo odrębnymi i niezależnymi przedsiębiorstwami: francyzodawcą i jego indywidualnymi francyzobiorcami, a istota tego systemu polega na tym, że od francyzobiorców wymaga się prowadzenia działalności zgodnie z koncepcją francyzodawcy co wymaga konkretnego i unikalnego wystroju lokalu.

Sąd Okręgowy dostrzegł, że pozwani rezygnowali z pobierania czynszu za okres trwania prac remontowych, mając świadomość ich wysokich kosztów, co jednak nie oznaczało, że przejęli na siebie obowiązek dokonania finansowego rozliczenia z najemcą po zakończeniu najmu. Stosownie do umowy, najemca miał obowiązek przywrócić lokal do stanu pierwotnego.

Sąd Okręgowy wskazał, iż warunkiem zastosowania przez wynajmującego ustawowego prawa wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c., jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia przez najemcę rzeczy najętej. Podniósł, że w

przedmiotowej sprawie strony jednoznacznie określiły jak ma przebiegać rozliczenie wszelkich nakładów koniecznych (których istotą jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku), użytecznych (mających na celu ulepszenie rzeczy) oraz zbytkowych (czynionych po to, aby nadać rzeczy cechy odpowiadające stricte upodobaniu osoby, która ich dokonuje, czyli stworzenie aranżacji lokalu przystosowanej do potrzeb franczyzy).

Sąd Okręgowy uznał, że pozbawione było podstaw prawnych twierdzenie powoda, zgodnie z którym w przypadku braku umożliwienia najemcy zabrania wszystkich nakładów i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, po stronie wynajmującego z mocy prawa aktualizuje się obowiązek zapłaty za wykonane ulepszenia. Podkreślił, że uprawnienie najemcy do wyboru pomiędzy zatrzymaniem nakładów i zapłatą ich ceny według wartości na dzień wydania a ich zwrotem dotyczy sytuacji, w której strony nie unormowałyby kwestii nakładów w umowie. Tymczasem, w przedmiotowej sprawie umowa istniała, a stosownie do jej treści, najemca miał obowiązek przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

Sąd I instancji stwierdził, że pozwanym obciążała wyłącznie odpowiedzialność kontraktowa. Powód nie wzywał pozwanym do zaprzestania naruszenia jego posiadania i umożliwienia dostępu do lokalu celem przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Nie występował też z roszczeniem o przywrócenie posiadania (art. 344 k.c.), ani z roszczeniami ochronnymi prawa własności, z uwagi na dyspozycję art. 690 k.c. a z chwilą opuszczenia lokalu zabrał nakłady, pozostawiając lokal „gotowy” to remontu.

W ocenie Sądu I instancji, działanie podjęte przez pozwanym nie było bezprawne, gdyż powód 25 lutego 2013 r. złożył pozwanemu A. N. oświadczenie, z którego wynikało, że zabrał wszystkie nakłady i wydaje przedmiot najmu, a swojego oświadczenia nie odwołał.

Sąd Okręgowy ocenił, że kolejne działania powoda były pozbawione logiki i zmierzały jedynie do uniknięcia obowiązku rozliczenia się z zaległości czynszowych z pozwanymi. Wskazał, iż w piśmie datowanym na 13 lutego 2013 r. powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego na skutek błędu co do treści czynności prawnej (umowy najmu z 18 czerwca 2010 r.), jednakże ewentualne uprawnienie powoda wygasło jeszcze przed złożeniem tego pisma, a ponadto nie zachodziły przesłanki do zastosowania art. 84 k.c. a oświadczenie zostało złożone po ponad dwuletnim okresie prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej umowy najmu, nie spełniało przesłanek określonych w art. 84 k.c. i było bezskuteczne.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykazał również wysokości swojego roszczenia, zwłaszcza, że pozwania wykazali iż ponieśli koszty związane z montażem instalacji cieplnych, wentylacyjnych i kanalizacyjnych, oraz ich przeróbkami, przeprowadzonymi każdorazowo na żądanie i według wytycznych nowego najemcy. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie było zatem prawdą, że powód pokrył koszty przeprowadzenia wszystkich kluczowych instalacji do odpowiednich punktów w lokalu, ani że pozwani nie partycypowali w ponoszeniu kosztów doprowadzenia lokalu do umówionego użytku.

Sąd Okręgowy zauważył też, że wartość ulepszeń nie może być utożsamiana w prosty sposób z sumą wydatków poniesionych na ich dokonanie a ponadto powód nie wykonał zobowiązania sądu do złożenia ksiąg rachunkowych firmy, celem ustalenia wysokości faktycznie poniesionych nakładów, nie wykazał poniesionych kosztów oraz nie sformułował precyzyjnie żądania. W ocenie Sądu I instancji, słuszny był zatem zarzut pozwanym, że powód nie wskazał, które z poczynionych nakładów stanowiły ulepszenia, które nakłady konieczne oraz ich wysokości. Podniósł, że jedynym dowodem zaoferowanym przez powoda, były faktury za zakup materiałów budowlanych, przy czym zawierały one kwoty brutto, co pozwalało przypuszczać, że powód dokonał późniejszego odliczenia podatku VAT, mógł też poniesione koszty zaliczyć w koszty prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto wśród pozycji objętych fakturami VAT znajdowały się pozycje, które stanowią wydatki związane z bieżącym prowadzeniem działalności gospodarczej, takie jak żarówki, ręczniki papierowe itp., których nie można uznać za nakłady na lokal. Wszelki spór w tym przedmiocie byłby jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, bezprzedmiotowy wobec faktu, że powód opróżnił lokal z

ruchoomości i nakładów. Nadto wysokość należności z faktur VAT nie pokrywa się z żądaniem powoda, które znacznie przewyższa kwotę.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo w przedmiotowej sprawie podlegało oddaleniu także z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia w oparciu o art. 677 k.c., gdyż roczny termin na dochodzenie roszczeń rozpoczyna swój bieg od chwili zwrotu rzeczy, a nie - jak sugeruje strona powodowa - od dnia zakończenia stosunku najmu. Wskazany termin przedawnienia obejmuje tylko roszczenia najemcy o zwrot nakładów koniecznych, które zgodnie z art. 662 § 1 k.c. i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego, zaś roszczenie o zwrot innych nakładów najemcy przedawnia się na zasadach ogólnych.

Sąd Okręgowy wskazał, że w toku postępowania powód nie wypowiedział się jednoznacznie jakich nakładów rozliczenia się domaga, nie mniej jednak uznał, że mając na względzie stanowisko powoda, co do konieczności czynienia wydatków na potrzeby rozpoczęcia działalności gospodarczej, powodowi chodziło o rozliczenie nakładów koniecznych, a roczny termin do dochodzenia przez najemcę zwrotu poczynionych nakładów, określony w art. 667 k.c., upłynął powodowi 28 lutego 2014 r., podczas gdy pozew w rozpoznawanej sprawie został złożony 24 marca 2014 r..

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w zw. z art. 108 § 1 k.p.c..

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Powód zarzucił:

1. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o powołanie biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność zakresu wykonanych prac oraz wartości nakładów koniecznych wykonanych w lokalu oraz ulepszeń poniesionych przez powoda na lokal w sytuacji, gdy wniosek ten został złożony w pozwie i przeprowadzenie go nie zmierzało do przedłużenia postępowania, a jego przeprowadzenie było konieczne z uwagi na konieczność posiadania wiadomości specjalnych w zakresie ustalenia wartości poczynionych nakładów;
2. naruszenie art. 271 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na zeznaniach świadka N. S. złożonych przed innym sądem w innej sprawie, podczas gdy dowód z zeznań świadków jest dowodem bezpośrednim i niemożliwym jest przeprowadzenie dowodu z protokołu z zeznań świadka złożonych w innej sprawie, bez jego osobistego stawiennictwa i osobistego przesłuchania w przedmiotowej sprawie;
3. naruszenie art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, że nie ma on zastosowania w niniejszym stanie faktycznym, gdyż strony w umowie określiły sposób rozliczenia nakładów, podczas gdy powodowi w sposób nieuprawniony pozwany uniemożliwił realizację prawa do przywrócenia stanu poprzedniego poprzez wymianę zamków w drzwiach, a co za tym idzie, niemożność przywrócenia stanu poprzedniego;
4. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powód opuścił lokal pozwanego w dniu 25 lutego 2015 r., podczas gdy po tej dacie pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do lokalu, w dalszym ciągu w lokalu znajdowany się jego rzeczy, strony prowadziły negocjacje co do ewentualnego rozliczenia nakładów, a pozwany wystawiał w dalszym ciągu faktury za czynsz najmu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powoda w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu. Sąd Apelacyjny nie znajduje bowiem przesłanek do odmiennej, aniżeli uczynił to Sąd Okręgowy oceny dowodów, ani też korekty ustaleń faktycznych, które legły u podstaw zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w oparciu o trafną i wszechstronną ocenę zgromadzonych dowodów.

Odnosząc się natomiast szczegółowo, w pierwszej kolejności do zarzutu błędnego ustalenia faktu opuszczenia lokalu przez powoda należy wskazać, że

prawidłowe było ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż powód opuścił lokal w dniu 25 lutego 2013r. i to niezależnie od tego, że jeszcze po tej dacie przysługiwał mu tytuł prawny do lokalu z uwagi na upływ okresu wypowiedzenia umowy z końcem kwietnia 2013r.. Skarżący zdaje się bowiem błędnie utożsamiać datę opuszczenia lokalu z datą ustania stosunku prawnego. Tymczasem fakt opuszczenia lokalu przez powoda przed końcem lutego 2013r. wynikał z oświadczenia powoda z dnia 13 lutego 2013r. (k. 274), pisma pełnomocnika powoda z dnia 22 lutego 2013r. (k. 277), oświadczenia powoda z dnia 22 kwietnia 2013r. (k. 278), zeznań świadka K. N. (k. 411), zdjęć lokalu, potwierdzających, że powód zabrał wszystkie rzeczy, które nadawały się do tego (k. 261-267), zeznań świadków M. Z. (k. 413) i Ł. W. (k. 413), dokumentu prywatnego w postaci poświadczonej za zgodność kopii dokumentu obejmującego protokół przesłuchania świadka N. S. (k. 323). Ustalenie powyższe znajdowało więc solidne potwierdzenie w materiale dowodowym.

W kontekście ostatniego z powołanych dokumentów należy jednocześnie odnieść się do sformułowanego przez powoda zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 271 k.p.c. przez oparcie rozstrzygnięcia o zeznania świadka złożone przed innym sądem tj. z naruszeniem zasady wg. której zeznania świadka mają być złożone w formie ustnej. Należy podzielić pogląd zgodnie z którym niedopuszczalne jest odczytywanie zeznań sporządzonych przez świadka na piśmie, a odczytanie zaprotokołowanych w innym postępowaniu zeznań nie może zastąpić przesłuchania przed sądem orzekającym. Sformułowany przez pełnomocnika powoda zarzut jest jednak trafny, biorąc pod uwagę, że Sąd Okręgowy nie tyle przeprowadził dowód z zeznań świadka złożonych w innym postępowaniu z naruszeniem zasady ustności postępowania lecz oparł się na treści dokumentu prywatnego w postaci poświadczonej za zgodność kopii protokołu zeznań świadka sporządzonego w innej sprawie, co jest dopuszczalne na gruncie art. 245 k.p.c. i podlega ocenie na gruncie art. 233 § 1 k.p.c., także w kontekście pozostałego materiału dowodowego, z którym, co należy dodać, koresponduje. Stosowne postanowienie dowodowe zostało wydane przez Sąd pierwszej instancji na rozprawie w dniu 17 marca 2015r.. Ponadto dokument powyższy nie był kwestionowany przez stronę powodową, a żadna ze stron nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka N. S.. Wobec powyższego, ocena wiarygodności tego dokumentu w kontekście całokształtu materiału dowodowego, nie uchybia zasadom wyrażonym w art. 233§ 1 k.p.c.. Nie można co do zasady wykluczyć dopuszczenia dowodów z protokołów zawierających zeznania świadków przesłuchanych w innej sprawie, wszakże pod warunkiem, że żadna ze stron nie zażądała przeprowadzenia tych dowodów przed sądem (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1966 r. I CR 364/65, Biul. SN 1966r. nr. 7-8, poz. 99, z dnia 10 listopada 1966 r. II PK 269/66, NP 1967, nr 6, z dnia 13 marca 1969 r. II PR 13/69, nie publ., z dnia 28 września 1971 r. II CR 385/71, nie publ., z dnia 14 stycznia 1997 r. I CKN 42/96, OSNC 1997/5/62, z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 401/05, nie publ. oraz z dnia 12 maja 2006 r. V CSK 59/06, nie publ.).

Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu naruszenia art. 278 k.p.c. przez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zakresu wykonanych prac, wartości nakładów koniecznych oraz ulepszeń lokalu dokonanych przez powoda.

Należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że do dowodu z opinii biegłego należy sięgać w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Przedmiotem tego dowodu nie są zatem fakty lecz oceny wywiedzione z określonych faktów. Co zasady oczywiście oszacowanie wartości nakładów wymaga wiadomości specjalnych, jednak strona, która powołuje się na fakt poczynienia określonych nakładów winna w pierwszej kolejności udowodnić fakt ich poniesienia oraz ich zakres przez przedstawienie stosownego materiału dowodowego w postaci dokumentów lub zeznań świadków. Gdy strona nie wykazała zakresu i rodzaju nakładów nie może oczekiwać, że ustalenie tych faktów nastąpi w drodze sporządzenia opinii biegłego, wyręczając się niejako tym dowodem. Biegły musi bowiem dysponować określonym materiałem dowodowym, który mógłby stanowić podstawę analizy określonych, wynikających z tego materiału faktów pod kątem oceny, do wyrażenia której konieczne jest posiadanie wiadomości specjalnych. Takiego materiału dowodowego strona powodowa jednak w toku procesu nie zaoferowała, a sama nawet nie wskazała w jakim zakresie nakłady stanowią nakłady konieczne, w jakim zaś ulepszenia, przy czym z

dokumentów złożonych przez pozwanych bezsprzecznie wynikało, że wykonali oni w istotnej części prace konieczne do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, w postaci przerobienia instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i wentylacyjnej. W tych okolicznościach słusznie uznał Sąd Okręgowy, że dowód z opinii biegłego był nieprzydatny. Ocenę powyższą potwierdza też okoliczność, iż po opuszczeniu lokalu przez powoda, lokal był dwukrotnie remontowany na potrzeby kolejnych najemców, dlatego stan w jakim obecnie się znajduje nie przystaje do tego jaki istniał w dacie jego opuszczenia przez powoda.

Należy też zauważyć, że teza dowodowa zawarta we wniosku zmierzała do ustalenia okoliczności irrelevantnej dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro dla oceny zasadności roszczenia powoda nie była istotna sama wartość ulepszeń, rozumiana jako suma wydatków przeznaczonych na ich dokonanie, lecz wzrost wartości rzeczy, na skutek poniesionych nakładów, i to oceniana według daty zwrotu rzeczy. Tymczasem zaproponowana przez profesjonalnego pełnomocnika powoda teza dowodowa nie obejmowała badania wzrostu wartości nieruchomości, a zatem zgłoszone okoliczności nie wpłynęłyby na treść rozstrzygnięcia Sądu. Podkreślenia zaś wymaga, że dobór środków dowodowych należy do strony, która dowodami tymi zamierza wykazać swoje twierdzenia odnośnie okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, zaś aktywność Sądu nie powinna zastępować inicjatywy dowodowej stron, gdyż może to prowadzić do zachwiania równowagi procesowej stron i naruszenia zasady bezstronności sądu orzekającego.

Niezależnie od powyższych okoliczności zgłoszony dowód z opinii biegłego był nieprzydatny, bowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowi w ogóle nie służy roszczenie o zwrot wartości nakładów w oparciu o powołany przez skarżącego art. 676 k.c., a Sąd Okręgowy właściwie zastosował powyższy przepis, dokonując jego prawidłowej wykładni na gruncie stosunku prawnego łączącego strony umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej w dniu 18 czerwca 2010r..

Roszczenia powoda bez wątpienia powinny być rozpatrywane na gruncie art. 676 k.c. , który odnosi się do ulepszeń oraz 662 k.c., który traktuje o nakładach koniecznych, które co do zasady obciążają wynajmującego. Nie ulega przy tym wątpliwości, że powyższe przepisy mają charakter dyspozytywny co oznacza, że strony stosunku najmu mogą uregulować kwestie związane z rozliczeniem wszelkiego rodzaju nakładów w sposób odmienny, byleby przyjęte rozwiązania nie pozostawały w sprzeczności z naturą stosunku prawnego i zasadami współżycia społecznego. Odwołując się do treści postanowień umownych zawartych w § 3, 4 i 8 umowy najmu należy wskazać, że wszelkie prace dodatkowe lub zmiany przedmiotu umowy, remonty, adaptacje wewnątrz lub zewnątrz wynajmowanych pomieszczeń, mogły być podejmowane tylko za pisemną zgodą wynajmującego, chyba że nie zmieniały przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń. Na najemcy ciążył również obowiązek utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z jego normalnej eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów zaś po rozwiązaniu umowy najemca był obowiązany rozliczyć się z wynajmującym, przywrócić pomieszczenia do pierwotnego stanu i przekazać je wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.

Wiążące, bo niezakwestionowane w apelacji były poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne co do stanu lokalu w dacie podpisania umowy oraz wydania lokalu najemcy i brak zastrzeżeń z jego strony co do stanu lokalu, rezygnacji przez wynajmujących z pobierania czynszu przez 5,5 miesiąca, jak i poniesienia przez wynajmujących określonych nakładów na przystosowanie lokalu do zamierzonego przez najemcę celu (instalacja wentylacyjna, wodnokanalizacyjna i elektryczna), jak również co do treści umowy i zawartych w niej postanowień w zakresie obowiązku najemcy do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Powyższe, w powiązaniu z treścią § 8 umowy przesądza o tym, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów.

O ile co do zasady prawo wyboru sposobu rozliczenia ulepszeń służy wynajmującemu (*facultas alternativa*) i jego dokonanie powoduje wymagalność określonego roszczenia w dacie zwrotu lokalu, to jednak w ramach przyznanej przez ustawodawcę swobody kontraktowania, strony już z góry w umowie najmu postanowiły, że najemca będzie zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, a więc zabrania poczynionych przez siebie nakładów bez oczekiwania na oświadczenie wynajmującego. Postanowienie to nie zostało później w żaden sposób zmodyfikowane



przez strony, a wynajmujący podtrzymywali wolę takiego właśnie rozliczenia nakładów, nie będąc zainteresowanymi pozostawieniem ich za zapłatą ich wartości na rzecz najemcy.

Rozwiązanie to należy ocenić jako pozostające w logicznym związku z pozostałymi okolicznościami sprawy wynikającymi z pozostawienia najemcy znacznej swobody w aranżacji lokalu, jakości, ilości użytych materiałów, adekwatnie do wymogów stawianych najemcy przez sieć (...), bez obowiązku konsultacji z wynajmującymi, o ile tylko wykonane prace nie spowodują zmiany przeznaczenia pomieszczeń. Powyższe w powiązaniu z faktem dobrowolnego i niezależnego od treści umowy pokrycia części nakładów przez wynajmujących (przebudowa instalacji) oraz rezygnacją z pobierania czynszu przez okres 5,5 miesiąca (przez okres adaptacji) prowadzą do wniosku, że strony wykluczyły możliwość innego rozliczenia nakładów po zakończeniu umowy, aniżeli przez zobowiązanie najemcy do ich zabrania i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, tj. jak w dacie wydania lokalu.

Trudno więc przyjąć za skarżącym, że wynajmujący godzili się na dalsze partycypowanie (poza obniżonym czynszem i przystosowaniem instalacji) w ponoszeniu nakładów na lokal, zważywszy, że jak zeznał pozwany, gdyby tak właśnie miało być, nie zawarłby umowy tej treści lecz sformułował ją w sposób zabezpieczający jego interesy poprzez zapewnienie dłuższego okresu wypowiedzenia, określenia zakresu, rodzaju prac i materiałów w umowie najmu, zapisanie konieczności akceptacji wydatków, wymogu wystawienia przez najemcę weksla na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego.

Prowadzi to do wniosku, iż powodowi nie służy roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu lokalu, a jedynie służyło mu prawo domagania się od pozwanych umożliwienia mu zabrania nakładów poczynionych na lokal i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika jednocześnie, że najemca w dniu 25 lutego 2013r przy pomocy specjalistycznej firmy zabrał nakłady i sprzęt opuszczając lokal, a pozostawiając niektóre elementy o charakterze trwałym, których usunięcie wymagałoby wydatkowania środków i większego nakładu pracy ze strony najemcy np. glazury, terakoty, konstrukcji ścianek działowych, to uczynił to na własne ryzyko. Powód, którego obciążał obowiązek sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego, nie wywiązał się z niego, nie wykazał także, że pozwani uniemożliwili mu zabranie nakładów, skoro pozwani wymienili zamek w jednych drzwiach, do których sami nie posiadali klucza po wymianie zamka przez powoda, nie wystosował żadnego pisma wzywającego pozwanych do udostępnienia mu lokalu w celu zabrania nakładów, nie wystąpił też z pozwem o przywrócenie posiadania.

Na marginesie jednak należy dodać, że gdyby nawet przyjąć, że pozwani uniemożliwili zabranie nakładów powodowi, to w takich okolicznościach służyłoby mu co najwyżej roszczenie o odszkodowanie, jeżeli przywrócenie stanu poprzedniego nie było możliwe, a powód wykazałby powstanie po swojej stronie określonej szkody pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanych. Takiego roszczenia jednak powód w toku niniejszego procesu nie sformułował.

Reasumując należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął na gruncie art. 676 k.c., iż brak jest przesłanek do uwzględnienia powództwa opartego o powołany przepis, a zatem powództwo zostało oddalone zasadnie, zaś apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c. .

W konsekwencji powoda, jako stronę przegrywającą proces, obciążają koszty procesu poniesione przez pozwanych w postępowaniu za obie instancje na podstawie art. 98 k.p.c., przy czym na koszty poniesione w toku postępowania apelacyjnego składają się koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego na rzecz każdego z pozwanych wyliczonego w oparciu o § pkt. 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 ze zm.).

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Robert Obrębski