

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 31 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo B. S. przeciwko Z. S. o zapłatę 12 000 złotych, zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi 2270,03 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że 30.06.2006 r. pomiędzy M. S. (1) (wynajmującym) a T. P. (najemcą) doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 35 m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...). Lokal stanowi własność pozwanej. Podczas trwania umowy najemca zamontował rolety zewnętrzne antywłamaniowe i założył klimatyzację. T. P. wypowiedział umowę najmu lokalu z dniem 31 marca 2010 r.

W dniu 1 kwietnia 2010 r. pomiędzy Z. S. (wynajmującą) a M. S. (2) (najemcą) doszło do zawarcia umowy najmu opisanego wyżej lokalu użytkowego. Lokal został oddany w najem do użytkowania wyłącznie w celach prowadzenia działalności gospodarczej, na czas nieokreślony. W tym samym dniu pomiędzy M. S. (1) jako wynajmującym a M. S. (2) jako najemcą doszło do zawarcia umowy najmu tego samego lokalu użytkowego o powierzchni 35 m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...). W dniu 1 stycznia 2011 r. pomiędzy Z. S. jako wynajmującą a M. S. (2) jako najemcą doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu tego samego lokalu użytkowego.

W dniu 7 maja 2012 r. pomiędzy Z. S. (wynajmującą) a B. S. (najemcą) doszło do zawarcia umowy najmu opisanego wyżej lokalu użytkowego na cele prowadzenia działalności gospodarczej, na czas nieokreślony. Czynsz najmu ustalono na 1200 złotych. Wynajmująca wyraziła zgodę na dokonanie przez najemcę remontu i dostosowanie go do potrzeb działalności gospodarczej poprzez wymianę okien, drzwi, remont ścian i podłóg, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej.

Pod koniec grudnia 2012 r. i w marcu 2013 r. M. B. wykonywał remont w lokalu powódki. Uszkodzenia dotyczyły ścian (dziury, rysy, zalanie substancją typu olej), ścianek działowych (powyrywane wkrety, zabrudzenia), narożników między pomieszczeniem głównym i pomieszczeniem z łózkami do opalania, pozarywanych parapetów oraz sufitu – była w nim dziura, jakby ktoś czymś w niego rzucił. M. B. założył oświetlenie nad biurkiem w głównym pomieszczeniu na suficie, wymienił płytę kartonowo - gipsową na suficie, doprowadził instalację elektryczną, założył oświetlenie halogenowe (wcześniej w lokalu też było oświetlenie sufitowe), nową tapetę, narożniki aluminiowe. Częściowo wymienił płyty ściany ze starych wiórowych na nowe, założył nowe parapety z płyty wiórowej brązowej, listwy przypodłogowe z PCV, dwie płytki na schodach wyjściowych do lokalu oraz pomalował całość lokalu, naprawił podwieszony sufit, zamontował umywalkę z baterią i WC kompakt. Ogólny koszt remontu wyniósł 8000,01 złotych.

W styczniu 2014 roku lokal był zniszczony. Wyglądał na zdewastowany przez osoby trzecie: ściany i podłogi pozalewane były tą samą substancją, wystawały kable, brak było kontaktów, w ścianach ubytki spowodowane demontażem łóżek, dwie umywalki i bateria były brudne, bez sitek. Zostały rolety antywłamaniowe, które do tej pory wiszą. W lokalu nie pozostało nic wartościowego. Wcześniej raz na pół roku w tym lokalu dochodziło do jego dewastacji. Zamaskowani ludzie wpadali i rozlewali farbę po ścianach. Ostatni taki incydent miał miejsce 30 grudnia 2013 r.

A. D. wynajmuje sporny lokal od stycznia 2014 r. na fryzjerstwo, kosmetykę i solarium. Nowa najemczyni musiała dokonać remontu, który obejmował malowanie, hydraulikę, położenie kafli, zamontowanie ścianki działowej, elektryki (z uwagi na brak licznika i niedziałanie części gniazdek). Postawiono ścianki działowe i założono nowe halogeny w suficie. Toaleta została przeniesiona do małego pomieszczenia. Remont robił P. P. z Arkiem Futrzakiem; elektrykę naprawiał M. J.. Z powodu konieczności przeprowadzenia remontu lokalu przed rozpoczęciem działalności, pozwana obniżyła czynsz nowej najemczyni do kwoty 1100 zł.

Pozwana nie była informowana o przeprowadzanych remontach w jej lokalu. Cały czas w lokalu prowadzona była ta sama działalność – solarium. Aneksy do umowy najmu dotyczyły zmian stawki czynszu. Nowe umowy najmu zawierane były bądź z córką powódki, bądź z powódką. Nie było żadnych protokołów zdawczo – odbiorczych. Kiedy powódka przejmowała lokal, działalność była w nim prowadzona bez przerwy. Nie musiała wykonywać żadnego remontu w tym celu. Działało tam to samo solarium. W okresie letnim zainstalowała dodatkowo klimatyzator oraz żaluzje wewnętrzne, bo poprzednie się rozchylały i nie było to komfortowe dla klientów. Lokal mógł funkcjonować, ale względy estetyczne spowodowały, że powódka przeprowadziła remont. Powódka zakupiła sedes, oprawy ledowe. Jak powódka stała się najemczynią to w lokalu była umywalka i sedes. Klimatyzator zakupiła z konta córki na allegro. W lokalu został neon reklamowy firmy (...).

Pismem z dnia 4 stycznia 2014 r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 7 maja 2012 r. z uwagi na zamknięcie działalności. Jednocześnie wniosła o zwrot odstępnego w wysokości 35 064 zł.

Wartość robót remontowo-budowlanych i urządzeń w lokalu dokonanych przez powódkę biegły oszacował na kwotę 11 158,09 zł brutto. M. klimatyzatora nie ma wpływu na wycenę, gdyż wycena ma charakter szacunkowy.

Pismem z 12 listopada 2017 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty 12 000 zł tytułem poczynionych nakładów na przedmiotowy lokal, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia, podniesionego przez pozwaną. Wskazał na przepis art. 677 k.c. jako wyłączający stosowanie terminów ogólnych przedawnienia, ustanowionych w kodeksie cywilnym, a dotyczący zarówno roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych, jak i o zwrot ulepszeń. W myśl tego przepisu roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku. Wskazany termin rozpoczyna bieg od daty rzeczywistego zwrotu rzeczy, po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie rzeczy wynajmującemu. W niniejszej sprawie zwrot faktyczny lokalu nastąpił 4 stycznia 2014 r., a pozew wniesiono 2 stycznia 2015 r., co czyni zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia niezasadnym.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo jako nieudowodnione.

Podstawą roszczenia powódki jest art. 676 k.c. stosownie do którego, 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 art. 676 k.c. reguluje kwestię rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę, których skutkiem jest ulepszenie przedmiotu najmu (vide: wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. II CSK 69/08 niepubl.). Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili jej wydania wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), a także nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.; zob. SN w orzeczeniu z dnia 30 grudnia 1971 r., III CRN 375/71, LEX nr 7044; zob. K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 489). Przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne czy też użyteczne, należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści. Natomiast przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest czy uprawniony uzyskał rzeczywistą korzyść; nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu, a nie w innym, dowolnie dobranym momencie (wyrok SA w Poznaniu z dnia 8 stycznia 2015 r. I ACa 52/14). Natomiast przepis art. 662 § 1 k.c. nakłada na najemcę obowiązek używania rzeczy najętej w sposób określony w umowie przez cały czas trwania najmu, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Obowiązek ten obejmuje wymianę uszkodzonych czy zniszczonych części składowych i przynależności rzeczy oraz dokonywanie wszelkich napraw i nakładów, poza drobnymi połączonymi ze zwykłym używaniem rzeczy.

Sąd Rejonowy podkreślił, że nie można utożsamiać wartości ulepszeń z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Wartość ulepszeń określa wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy. W sprawie o zwrot nakładów na ulepszenie rzeczy najętej należy ustalić, czy dzięki nim i w jakim stopniu zwiększyła się wartość rzeczy, stosując przy tym kryteria obiektywne. Wartość ulepszeń wynika z porównania wartości rzeczy ulepszonej z wartością, jaką rzecz miałaby, gdyby najemca ulepszeń nie dokonał. Porównanie dotyczy stanu z chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu.

Prace zgłaszane przez powódkę, takie jak: malowanie ścian i sufitu, wymiana zniszczonych płyt gipsowo-kartonowych, kupno nowej toalety i umywalki, wymiana opraw sufitowych, miały na celu utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym. Takie prace najemca ma obowiązek wykonywać w toku trwania stosunku najmu. Zgodnie bowiem z art. 681 k.c., do nakładów obciążających 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. Zawarte w art. 681 k.c. wyliczenie drobnych nakładów jest przykładowe. O charakterze nakładów będzie zawsze decydować rodzaj naprawy, jej rozmiar i koszt.

Sąd Rejonowy podkreślił również, że aby móc przyjąć, iż niektóre z prac to ulepszenia, konieczne było wykazanie przez powódkę, iż - oceniając stan rzeczy po zakończeniu najmu (art. 675 k.c.) - nakłady te zwiększyły wartość lokalu w stosunku do stanu istniejącego w dacie zawarcia przez strony umowy najmu. Odpowiednich dowodów w tym przedmiocie powódka nie zgłosiła. Przedłożona faktura nie jest dowodem zwiększenia wzrostu wartości lokalu. Wartości ulepszeń nie stanowi też równowartość prac wyliczonych przez biegłego sądowego w opinii. Wyliczenie wartości ulepszeń powódki wymagało wykazania jakie prace zostały przez powódkę zrealizowane a następnie wykazania, o ile zwiększyła się wartość lokalu, wskutek wykonania tychże prac. Z kolei w przypadku dowodu z opinii biegłego powódka domagała się wyłącznie jej dopuszczenia na okoliczność ustalenia wartości wykonanych robót, nie zaś dla obliczenia wartości ulepszeń, czyli stopnia wzrostu wartości lokalu w dacie jego zwrotu pozwanej. Ponadto ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że lokal był dewastowany. Zatem prace remontowe miały na celu przywrócenie stanu poprzedniego lokalu. Z zeznań pozwanej oraz świadków, którzy byli w lokalu po ustaniu stosunku najmu z powódką wynikało natomiast, że wewnątrz wymagało remontu, aby kolejny najemca mógł z niego korzystać. Ściany były poplamione jakąś substancją, nie było włączników ani kontaktów, nie działała roleta oraz klimatyzacja. Z tego powodu nowa najemczyni ustaliła z Z. S. obniżenie czynszu do kwoty 1100 zł, aby mogła odzyskać środki zainwestowane w konieczny remont.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., a o nieuiszczonych kosztach sądowych - na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka B. S..

Zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 k.p.c. oraz art. 316 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne ustalenie przez Sąd I instancji, że:

a. w styczniu 2014 roku lokal był zdewastowany, które to ustalenie zostało poczynione w oparciu o zeznania świadków U. P., M. S. (2), J. W. i K. O. podczas, gdy z zeznań tych świadków wynika, że do chwili zakończenia działalności powódki w lokalu było czysto i w takim stanie lokal był gotowy do wydania pozwanej;

b. nowa najemczyni musiała dokonać remontu lokalu, które to ustalenie zostało poczynione w oparciu o zeznania świadków U. P., M. S. (2), J. W., K. O., D. S. i K. S. podczas, gdy z zeznań tych świadków wynika, że do chwili zakończenia działalności przez powódkę lokal nie wymagał jakichkolwiek remontów, a nowa najemczyni korzysta

z nakładów poczynionych w lokalu przez powódkę, a z drugiej strony zeznania świadków mających potwierdzić wykonanie remontu przez nową najemczynię są rozbieżne i niewiarygodne;

c. klimatyzacja została założona w okresie, kiedy najemcą był T. P. w sytuacji, gdy w solarium były dwa klimatyzatory, z których drugi został zamontowany przez świadka J. S., co świadek potwierdził w swoich zeznaniach, które korespondują z zeznaniami powódki i świadka M. S. (2);

d. przyjęcie, że opinia biegłego jest nieprzydatna do rozstrzygnięcia sprawy bez uwzględnienia charakteru lokalu i poczynionych ulepszeń i ich elementów oraz pominięcia opinii uzupełniającej biegłego, z której wynika wartość amortyzacji elementów wyposażenia lokalu składających się na ulepszenia;

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których Sąd Rejonowy oparł się ustalając stan faktyczny w zakresie stanu lokalu w styczniu 2014 roku, gdyż Sąd I instancji przyjął jednocześnie zeznania świadków, którzy całkowicie odmiennie opisywali stan lokalu w tym okresie nie wyjaśniając, którym dał wiarę, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co uniemożliwia prawidłową kontrolę wyroku;

II. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 676 k.c. oraz art. 681 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że prace związane z podniesieniem walorów estetycznych lokalu nie są ulepszeniami w myśl art. 676 k.c. mimo, że Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku wskazuje, że o charakterze nakładów decyduje rodzaj naprawy, jej rozmiar i koszt.

W konkluzji powódka sformułowała wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 10 532 złotych z ustawowymi odsetkami od 25.11.2014 r. do 31.12.2015 r. i z odsetkami za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie na jej rzecz od apelującej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

apelacja jest niezasadna.

Jakkolwiek w apelacji sformułowano zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego, to jednak ich omówienie należy rozpocząć od oceny materialnoprawnej roszczenia powódki. Wprawdzie bez prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy nie jest możliwe dokonanie trafnej subsumpcji pod konkretną normę prawa materialnego. Jednocześnie jednak to rodzaj dochodzonego roszczenia przez powoda wyznacza zakres niezbędnych ustaleń faktycznych w sprawie, pozwalających na ocenę zasadności powództwa.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem stron pozostaje okoliczność, że do 4 stycznia 2014 roku łączyła je umowa najmu lokalu użytkowego. Zatem sięgnięcie przez Sąd Rejonowy do przepisów Kodeksu cywilnego regulujących umowy najmu lokali i wskazanie przepisu art. 676 k.c. jako podstawy prawnej powództwa jest trafne. Zaaprobować należy również stanowisko Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym nie każdy nakład na wynajęty lokal jest ulepszeniem w rozumieniu tego przepisu. Omawiany przepis nie zawiera wprawdzie definicji ulepszeń, ale w literaturze i w orzecznictwie ugruntował się pogląd zaprezentowany przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Mianowicie przyjmuje się, że w rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Wyklucza się przy tym uznanie za ulepszenia drobnych nakładów na rzecz obciążających najemcę (art. 662 § 2 k.c.), jak i nakładów koniecznych i innych obciążających wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.).

Apelująca nie zakwestionowała ani trafności wskazania podstawy prawnej jej roszczenia, ani trafności poglądu Sądu meriti co do rozumienia pojęcia ulepszeń na gruncie art. 676 k.c. Wbrew sformułowanemu zarzutowi, Sąd Rejonowy nie wykluczył możliwości uznania za ulepszenia prac związanych z podniesieniem walorów estetycznych

lokalu. Natomiast odrzucił możliwość uznania za ulepszenia drobnych nakładów obciążających najemcę, takich jak malowanie ścian i sufitów, wymianę opraw oświetleniowych czy urządzeń sanitarnych. Takie stanowisko znajduje w pełni uzasadnienie w brzmieniu art. 681 k.c. Ten przepis ma charakter względnie obowiązujący i strony mogą inaczej określić swoje obowiązki dotyczące utrzymania przedmiotu najmu w czasie trwania umowy. Jednak w umowie najmu zawartej pomiędzy stronami niniejszego sporu nie zawarto odpowiedniego postanowienia umownego. Zawiera ona wprawdzie zapis § 6, ale zgodnie z nim za przeprowadzenie „gruntownego remontu” powódka mogła żądać „odstępnego” od nowego najemcy. Ten zapis umowny nie dotyczy więc rozliczeń pomiędzy wynajmującą i najemcą. Strony w umowie nie określiły swoich obowiązków dotyczących utrzymania rzeczy będącej przedmiotem najmu, dlatego zastosowanie ma art. 676 k.c. Sformułowany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego jest zatem bezzasadny.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że stosownie do art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., do powódki należało udowodnienie zarówno faktu dokonania ulepszeń w lokalu wynajmowanym od pozwanej, rodzaju i zakresu ulepszeń, jak i ich wysokości. W związku z zarzutami apelacyjnym pozostaje ocena, czy powódka sprostała ciężarowi dowodu, czy też – jak ocenił to Sąd I instancji – powództwo nie zostało udowodnione.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrują się wokół naruszenia (w ocenie skarżącej) art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że nie jest trafny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W myśl wskazanego przepisu uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Naruszenie przepisu o sposobie uzasadnienia wyroku może być skutecznie podniesione tylko wyjątkowo, jeżeli uniemożliwia sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane.

W niniejszej sprawie treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie zawiera tego typu usterek, które uniemożliwiłyby przeprowadzenie kontroli instancyjnej i rozpoznanie apelacji. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera ustalenia faktyczne (strony 1 – 4 uzasadnienia) z przytoczeniem dowodów, w oparciu o które zostały poczynione oraz rozważania prawne (strony 5 – 8 uzasadnienia) ze wskazaniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Wprawdzie ocena materiału dowodowego jest bardzo lakoniczna, jednak nie uniemożliwia to kontroli instancyjnej orzeczenia, a tylko taki rozmiar uchybienia w sporządzeniu uzasadnienia orzeczenia czyni zasadnym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Zwarzywszy, że powództwo zostało oddalone z powodu jego nieudowodnienia, zasadnicze znaczenie ma zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

Sąd Rejonowy nie pochylił się nad oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego. Tymczasem twierdzenia stron co do stanu lokalu w dacie jego zwrotu pozwanej po zakończeniu umowy najmu zasadniczo się różniły: powódka twierdziła, że lokal był w dobrym stanie, po przeprowadzonym przez nią remoncie i poczynieniu nakładów, z których korzysta kolejny najemca. Pozwana zaprzeczała twierdzeniom powódki i wskazywała na zdewastowanie lokalu oraz obniżenie czynszu najmu z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu w celu doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie z niego na potrzeby działalności prowadzonej przez aktualną najemczynię. Każda ze stron zaferowała dowody na poparcie swoich twierdzeń. Powódka, oprócz dowodu z własnych zeznań powoływała się m.in. na zeznania świadków M. B., J. S., K. S., M. M. (2), U. P., M. S. (2), J. W., K. O., D. S., E. J., A. M.. Z kolei pozwana oprócz własnych zeznań zaferowała m. in. dowody z zeznań świadków M. J., A. D., M. K., A. K., P. P., A. S., D. J..

Każda ze stron przedstawiła swoją wersję zdarzeń. Według powódki przeprowadziła ona znaczący remont lokalu, a dokonane nakłady w nim pozostały po jego wydaniu pozwanej w styczniu 2014 roku. Według pozwanej w dacie przekazania jej lokalu, lokal był zdewastowany i nie nadawał się do wykorzystania na prowadzenie działalności gospodarczej i wymagał remontu, który przeprowadziła kolejna najemczyni.

Przypomnieć zatem należy, że stosownie do wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko 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, ocena dowodów może być skutecznie podważona. Strona, która zgłasza zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może poprzestać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i polemice z sądem pierwszej instancji. Musi – posługując się argumentami jurydycznymi – wykazać na czym polega brak logiki lub przekroczenie reguł swobodnej oceny dowodów przez sąd.

Jak to już wyżej odnotowano, Sąd Rejonowy nie przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia szczegółowej oceny materiału dowodowego. Nie ulega jednak wątpliwości, że za wiarygodną uznał wersję pozwanej, według której w dacie wydania lokalu użytkowego przez powódkę, po zakończeniu umowy najmu, nie istniały żadne ulepszenia, których wartość mogłaby podlegać rozliczeniu pomiędzy stronami. Apelująca kwestionując tę ocenę, nie przedstawiła zarzutów jurydycznych przemawiających za postawioną przez nią tezę o przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów. Przeciwnie, powołała się jedynie na zeznania świadków korzystne dla siebie i pominęła zeznania tych świadków, które nie korespondowały z jej wersją wydarzeń. Apelująca przedstawiła zatem po raz kolejny własną wersję wydarzeń, a sformułowane zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. stanowią jedynie polemikę z ustaleniami Sądu I instancji.

Przede wszystkim jednak apelująca pomija, że Sąd Rejonowy oddalił powództwo z powodu nieudowodnienia, że wskazywane przez nią prace remontowe spowodowały wzrost wartości wynajmowanego lokalu. Żaden z wnioskowanych przez powódkę dowodów nie pozwala na ustalenie, czy i o ile, wzrosła wartość lokalu na skutek przeprowadzenia prac remontowych (choćby i zmierzających do poprawienia estetyki lokalu). Dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa mieszkaniowego (!) miał na celu ustalenie wartości wykonanych prac, a kolejne opinie uzupełniające skupiały się na wyjaśnianiu wątpliwości strony pozwanej. Biegły M. Z. rzeczywiście w opinii uzupełniającej z 5.04.2017 r. podał wielkość amortyzacji elementów wyposażenia. Podana wartość amortyzacji (626,81 zł brutto) odnosi się do wartości robót remontowych i instalacji wyposażenia. Nadal nie jest jednak możliwe ustalenie wysokości ewentualnej zwwyżki wartości lokalu (o ile taka rzeczywiście wystąpiła). Mając to na uwadze, należy stwierdzić, że bez względu na ewentualne uchybienia w zakresie oceny materiału dowodowego, orzeczenie odpowiada prawu. Nawet poczynienie ustaleń zgodnych z twierdzeniami powódki, co do istnienia i zakresu nakładów na lokal użytkowy w dacie jego wydania pozwanej, nie byłoby wystarczające do uwzględnienia jej roszczenia o zwrot wartości ulepszeń lokalu wobec nieudowodnienia ich wartości.

Reasumując: przedstawione wyniki kontroli instancyjnej prowadzą do wniosku, że apelacja nie zawiera uzasadnionych argumentów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną art. 98 k.p.c. Sąd odwoławczy obciążył powódkę na rzecz pozwanej kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 1800 zł, ustalonymi na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).