

Sygn. akt I ACa 833/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski /spr./
Sędziowie:	SSA Dorota Gamrat – Kubeczak SSO del. Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa głównego R. W.

przeciwko W. K.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego W. K.

przeciwko R. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda wzajemnego W. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 26 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 927/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanej wzajemnej R. W. na rzecz powoda wzajemnego W. K. kwotę 27466,60 (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2011 r., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddala,

2. w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od powoda wzajemnego W. K. na rzecz pozwanej wzajemnej R. W. kwotę 2309,50 (dwa tysiące trzysta dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) zł. tytułem kosztów procesu z pozwu wzajemnego,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda wzajemnego W. K. na rzecz pozwanej z wzajemnej R. W. kwotę 702 (siedemset dwa) zł. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

- od powoda wzajemnego W. K. kwotę 3976,74 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt cztery grosze) zł.,

- od pozwanej wzajemnej R. W. kwotę 1470,85 (tysiąc czterysta siedemdziesiąt złotych osiemdziesiąt pięć groszy) zł.,

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA A. Kowalewski SSA D. Gamrat-Kubeczak

Sygn. akt I ACa 833/15

UZASADNIENIE

Powódka R. W. domagała się zasądzenia od pozwanego W. K. na jej rzecz kwoty 33.027,34 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2010 roku do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Dochodzona należność stanowiła równowartość kosztów remontu lokalu, położonego w S. przy ul. (...), które poniosła jako wynajmujący do dnia powiadomienia pozwanego o rozwiązaniu zawartej w dniu 12 marca 2009 r. umowy jego najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy pozwanego, na które składały się koszty zakupu materiałów budowlanych oraz robocizny udokumentowane fakturami.

W odpowiedzi na pozew pozwany W. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał min., że umowa najmu rozwiązana została z winy R. W. na skutek oświadczenia pozwanego z dnia 20 października 2010 roku, a co zgodnie z jej § 9 ust. 7, wykluczało możliwość domagania się przez powódkę zwrotu poniesionych przez nią nakładów. Jednocześnie pozwany podniósł, że powódka powinna była - zgodnie z przepisem art. 675 § 1 k.c. oddać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, którego to obowiązku nie dopełniła.

W piśmie z dnia 20 lipca 2011 roku W. K. wniósł pozew wzajemny, wnosząc o:

1. zasądzenie na podstawie przepisu art. 675 § 1 k.c. w związku z art. 677 k.c. w związku z art. 471 k.c. od R. W. na rzecz W. K. kwoty 138.747,89 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy wynajmowanej.

2. zasądzenie na podstawie przepisu art. 675 § 1 k.c. w związku z 677 k.c. w związku z art. 471 k.c. od R. W. na rzecz W. K. kwoty 11.700 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za utracone korzyści, obejmujące czynsz najmu w wysokości 1.300 złotych miesięcznie za okres od chwili ustania stosunku najmu między stronami, tj. od dnia 20 października 2010 roku do chwili wniesienia pozwu.

3. zasądzenie od R. W. na rzecz W. K. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2011 roku powódka – pozwana wzajemna R. W. rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego – powoda wzajemnego W. K. na swoją rzecz kwoty 43.419,28 złotych. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż zmiany powództwa dokonała w związku z zaistniała różnicą w pierwotnym kosztorysie robót – nie uwzględniającym należycie robocizny oraz materiałów nieznajdujących pokrycia w rachunkach, a obecnym kosztorysem.

Powódka – pozwana wzajemna R. W. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego, kwestionując je tak co do zasady, jak i wysokości.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo główne (pkt I), oddalił powództwo wzajemne (pkt II), zasądził od powódki R. K. na rzecz pozwanego W. K. kwotę 3339,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z pozwu głównego (pkt III), zasądził od powoda wzajemnego W. K. na rzecz pozwanej wzajemnej R. K. kwotę 3608,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z pozwu wzajemnego (pkt IV), nakazał pobrać od powódki R. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1674,48 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych z pozwu głównego (pkt V), a nadto nakazał pobrać od powoda wzajemnego W. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1674,48 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych z pozwu wzajemnego (pkt VI).

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

W. K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) oraz właścicielem posadowionych na tym gruncie zabudowań, to jest budynku mieszkalnego i budynku warsztatu rzemieślniczego, który jest niepodpiwniczonym budynkiem parterowym z płaskim dachem w zabudowie bliźniaczej stykającym się ścianami z budynkiem posadowionym na sąsiedniej nieruchomości w S. przy ulicy (...). Był on wykorzystywany najpierw jako pomieszczenia warsztatowe, a następnie wynajmowany jako hurtownia dodatków krawieckich. Do 2009 nie był on remontowany ani modernizowany. Wykonywano w nim tylko drobne bieżące naprawy.

W. K. w 2003 roku wyjechał do Stanów Zjednoczonych. W związku ze swoją nieobecnością udzielił swojej konkubinie J. P. (1) pełnomocnictwa w formie notarialnej w dniu 17 marca 2004 roku, na mocy którego została ona upoważniona między innymi do zarządu nieruchomością położoną w S. przy ul. (...), w tym min. zawierania umów najmu.

W dniu 12 marca 2009 roku R. W. jako najemca zawarła z W. K. - działającym przez pełnomocnika J. P. (1) - jako wynajmującym umowę najmu, której przedmiotem był najem lokalu użytkowego o powierzchni 95 m², położonego w S. przy ul. (...). Umowę zawarto na czas nieoznaczony, celem prowadzenia działalności usługowo – medycznej. Czynsz najmu ustalono na kwotę 1800 złotych miesięcznie, przy czym w pierwszych 30 okresach rozliczeniowych czynsz ten miał być pomniejszany o 500 zł z tytułu remontu, jaki najemca przeprowadzi na kwotę co najmniej 15000 zł. Strony ustaliły, iż zgody wynajmującego wymagają min. wszystkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu, przy czym w jej § 5 najemca uzyskał zgodę wynajmującego na adaptacje pomieszczeń budynku zgodnie z aneksem nr (...) do umowy najmu. Każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w zachowaniu 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia. Natomiast w § 9 wskazano, iż:

„1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem za 2 pełne okresy płatności lub narusza inne postanowienia umowy. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa wyżej. Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie 30 dni.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, umowę również wtedy gdy Najemca przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie.

3. Wynajmujący może też wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli stwierdzi, że Najemca używa przedmiotów' wymienionych w § 2 niezgodnie z ich przeznaczeniem.

4. Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Wynajmujący przez swoje niewłaściwe zachowanie wpływa na zwiększenie konkurencji dla działalności Najemcy tj. powierzy osobom trzecim informacje dotyczące prowadzonej działalności przed dniem jej faktycznego rozpoczęcia.

5. W wyżej wymienionym przypadku Najemca ma prawo domagać się zwrotu poniesionych nakładów finansowych oraz domagać się odszkodowania z tytułu utraconych korzyści związanych z jego działalnością.

6. W przypadku rozwiązania umowy wynikającej z winy Wynajmującego, Najemcy przysługuje zwrot poniesionych kosztów.

7. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Najemcę nakładów finansowych.

8. W przypadku gdy Najemca z przyczyn niezależnych nie może kontynuować działalności do upływu 30 okresów rozliczeniowych ma prawo do podnajmu lokalu na zbliżony rodzaju działalności bądź inny za porozumieniem stron”.

Dla zmian umowy zastrzeżono formę pisemną pod rygorem nieważności

W dniu 12 marca 2009 roku R. W. jako najemca zawarła z W. K. - działającym przez pełnomocnika J. P. (1) - jako wynajmującym aneks numer (...) do ww. umowy najmu w którym stwierdzono, iż najemca uzyskał zgodę wynajmującego na adaptację pomieszczeń budynku będącego przedmiotem najmu tj.: wymianę okien, wymianę drzwi, wykonanie dodatkowych pomieszczeń, wymianę oświetlenia, wymianę podłóg, wykonanie ewentualnej izolacji termicznej oraz związanego z tym ewentualnego podniesienia drzwi do standardowych wysokości tj 205cm, wykonanie sufitu podwieszanego, wymianę grzejników oraz pieca, rozbudowę toalety tj. utworzenie co najmniej 2 kabin WC oraz doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do każdego pomieszczenia, zdemontowanie oraz przerobienie odgradzającego najmowaną nieruchomość płotu w taki sposób aby nieruchomość wynajmującego została należycie odgradzona, jak również wykonanie miejsc parkingowych od frontowej strony budynku.

R. W. w tym samym czasie zawarła umowę najmu, której przedmiotem był sąsiedni lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...). W obu tych lokalach planowała prowadzić przychodnię lekarską.

R. W. zawierając umowę najmu z dnia 12 marca 2009 roku знаła stan techniczny lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) i przewidywała konieczność wykonania w nim prac adaptacyjnych ten budynek do potrzeb prowadzonej działalności . Wszelkie uzgodnienia z R. W. dotyczące zawarcia umowy najmu i jej treści prowadziła w imieniu W. K. J. P. (1). W tym czasie W. K. przebywał w Stanach Zjednoczonych i J. P. (1) konsultowała się z nim w sprawie najmu telefonicznie lub przez internet.

Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu 20 marca 2009 roku

Po wydaniu lokalu położonego w S. przy ul. (...) R. W. w kwietniu 2009 roku rozpoczęła w tym lokalu prace remontowe, które trwały do kwietnia 2010 roku. Powyższe prace były wykonywane przez syna R. W. S. W., który prowadził własną działalność gospodarczą, oraz dwie osoby zatrudnione przez niego. Ponadto prace dotyczące instalacji elektrycznej wykonywał mąż R. W. - z zawodu elektryk. W celu wykonania remontu R. W. nabyła materiały budowlane za łączną kwotę 7703,5 złotych. Ponadto od swojego syna S. W. nabyła okna za kwotę 4973,43 złotych i drzwi wejściowe za 3800 złotych. Dodatkowo R. W. zapłaciła na rzecz syna S. W. wynagrodzenie za wykonywane roboty budowlane w wysokości 11541 złotych (obejmującą również częściowo wartość materiałów budowlanych). Nadto R. W. poniosła koszt wykonania projektu instalacji gazowej w wysokości 2318 złotych.

R. W. w międzyczasie zleciła (...) wykonanie projektu budowlanego, którego przedmiotem było opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku warsztatu rzemieślniczego na gabinety lekarskie. W trakcie prac projektowych główna projektantka A. D., po konsultacji z rzeczoznawcami w dziedzinie BHP i spraw sanitarnych, poinformowała R. W., iż należy wykonać przebicie ściany dzielącej budynki znajdujące się w S. przy ulicy (...). Rozwiązanie takie było konieczne, gdyż według projektu oba budynki miały stanowić funkcjonalną całość. Ponadto projektantka poinformowała R. W., iż musi uzyskać na takie rozwiązanie zgodę właścicieli.

W dniu 29 września 2009 roku J. P. (1) jako pełnomocniczka W. K. złożyła oświadczenie w formie pisemnej, w którym stwierdziła, że zgodnie z umową najmu znajdującego się przy ulicy (...) w S. wyraża zgodę na wykonanie wszelkich niezbędnych robót budowlanych i instalacyjnych w celu przystosowania lokalu do potrzeb najemcy. W tym samym czasie analogiczne oświadczenie złożyła R. N. jako właścicielka budynku przy ulicy przy (...) w S..

J. P. (1) w związku ze złożonym przez nią oświadczeniem z dnia 29 września 2009 roku umówiła się z R. W., iż szczegółowy zakres dalszych robót zostanie opisany w aneksie do umowy, która w przeciągu kilku dni zostanie przedstawiony do akceptacji.

W tym czasie zarówno J. P. (1), jak i W. K. nie mieli wiedzy o planie funkcjonalnego połączenia budynków znajdujących się w S. przy ulicy (...). Nie była o tym poinformowana także R. N..

(...) wykonała w październiku 2009 roku na zlecenie R. W. projekt budowlany, którego przedmiotem było opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku warsztatu rzemieślniczego na gabinety lekarskie. Zakres opracowania dotyczył on budynków w zabudowie bliźniaczej znajdujących się w S. przy ul. (...) i przy ul. (...). Zgodnie z tym projektem roboty budowlane miały obejmować wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie budynku oraz adaptację poszczególnych pomieszczeń i zaprojektowanie nowych zgodnie z wymogami dotyczącymi funkcjonowania przychodni rodzinnej. W projekcie w części – „ekspertyzy dotyczącej oceny możliwości i zmiany sposobu użytkowania warsztatów rzemieślniczych na gabinety lekarskie”, w pozycji „funkcja i bryła budynku” wskazano również, iż istniejący układ funkcjonalny i wysokość pomieszczeń stanowią podstawę do zmiany funkcji obiektu pod warunkiem wykonania otworu drzwiowego w ścianach środkowych. W projekcie wskazano na konieczność przebudowy i wykonania całości sieci wewnętrznych. Za wykonanie projektu R. W. zapłaciła pracowni projektowej wynagrodzenie w wysokości 10.000 złotych brutto.

W kwietniu 2010 roku J. P. (1) skontaktowała się z R. W., aby ustalić przyczyny, dla których prace nie są kontynuowane. R. W. poinformowała ją wówczas, iż złożony przez nią projekt nie może uzyskać akceptacji w Urzędzie Miejskim w S., a tym samym nie zostanie wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. Wówczas J. P. (1) dowiedziała się o wykonanym projekcie budowlanym.

W dniu 5 maja 2010 roku W. K., który w międzyczasie wrócił do kraju, stawił się w Urzędzie Miejskim w S., gdzie zapoznał się z projektem budowlanym sporządzonym na zlecenie R. W., a następnie złożył oświadczenie na piśmie, w którym wskazał, że po zapoznaniu się z projektem nie wyraża zgody na funkcjonalne połączenie jego budynku przy ul. (...) z budynkiem sąsiednim zaprojektowanym otworem drzwiowym. Ponadto oświadczył, że nie wyraził zgody na wykonanie wspólnych dla obu segmentów instalacji grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnej.

W piśmie zatytułowanym „wezwanie” z dnia 24 czerwca 2010 roku, R. W. wezwała W. K. do umożliwienia jej korzystania z lokalu użytkowego przy ul. (...), zgodnie z umową zawartą dnia 12 marca 2009 roku poprzez cofnięcie oświadczenia o braku zgody na połączenie lokali z dnia 5 maja 2010 roku, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 lipca 2010 roku. W odpowiedzi na to pismo W. K. oświadczył, iż przedmiotowy lokal pozostaje w dalszym ciągu do dyspozycji najemcy zgodnie z umową.

Pismem z dnia 1 lipca 2010 roku R. W. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu z dniem 2 lipca 2010 roku, zastrzegając sobie prawo dochodzenia odszkodowania za szkodę, jaką poniosła z tytułu poczynionych nakładów na prace przygotowawcze do adaptacji przedmiotu najmu. W uzasadnieniu pisma R. W. wskazała, że przyczyną odstąpienia od umowy był brak zgody wynajmującego na zmiany w przedmiocie najmu przewidziane w projekcie budowlanym złożonym w dniu 5 maja 2010 roku w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miejskiego w S., który to wynajmujący mimo wezwania nie cofnął, w konsekwencji czego umowa utraciła dla niej cel, dla którego ją zawarła.

W. K. w piśmie z dnia 29 lipca 2010 roku skierowanym do R. W. oświadczył, że umowa najmu w dalszym ciągu obowiązuje i wydanie lokalu powinno nastąpić dopiero po jej ustaniu, jednak na usilne prośby R. W. wyraża zgodę na

wydanie przedmiotowego lokalu w stanie nie pogorszone – w odniesieniu do stanu na dzień wydania go powódce - w dniu 10 sierpnia 2010 roku.

W dniu 10 sierpnia 2010 roku nastąpiło przekazanie przez R. W. lokalu przy ulicy (...) w S. na rzecz W. K.. Każda ze stron sporządziła z tej czynności we własnym zakresie protokół zdawczo-odbiorczy. Jednocześnie R. W. wykonała dokumentację fotograficzną przedstawiającą przedmiotowy lokal po przerwaniu prac.

Pismem z dnia 15 września 2010 roku R. W. wezwała W. K. do zapłaty kwoty 33.027,34 złotych tytułem zwrotu kosztów adaptacji oraz tytułem zwrotu kaucji zabezpieczającej w kwocie 1.800 złotych. Do pisma załączono zestawienie kosztów adaptacji.

Pismem z dnia 23 września 2010 roku W. K. odmówiła uznania roszczenia R. W. jako przedwczesnego, a przede wszystkim bezpodstawne. Jednocześnie W. K. wskazała, że umowa najmu nie uległa rozwiązaniu.

Pismem z dnia 11 października 2010 roku W. K. w związku z upływem miesięcznego terminu do uregulowania zaległości czynszowych wypowiedział R. W. umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W. K. pismem z dnia 30 marca 2011 roku bezskutecznie wezwał R. W. do zapłaty kwoty 149.547,89 złotych tytułem szkody jaką poniósł w związku z nienależytym wykonywaniem przez nią umowy najmu.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. K. przeciwko R. W. o sygnaturze III C 92/12 prawomocnym wyrokiem z dnia 23 lipca 2012 roku zasądził od R. W. na rzecz W. K. kwotę 3.976,81 złotych. Powyższa kwota została zasadzona tytułem czynszu najmu za lokal użytkowy położony w S. przy ulicy (...) za okres od dnia 20 czerwca do dnia 19 października 2010 roku

R. K. wykonała szereg prac budowlanych w budynku warsztatu położonego w S. przy ulicy (...), których koszt wyniósł 29800 złotych, do którego doliczyć należy koszt zakupu mapy w kwocie 37 złotych oraz koszty wykonania projektu technicznego w kwocie 5000 złotych. Po zsumowaniu kosztów nakłady wyniosły 34809 złotych netto bez uwzględniania kosztów branżowych z zakresu instalacji elektrycznych i sanitarnych. Koszty modernizacji instalacji sanitarnych przy uwzględnieniu cen na poziomie 2010 roku wyniosły łącznie 7480,91 złotych, w tym: instalacja wody zimnej i ciepłej – 2690,58 złotych, instalacja kanalizacyjna - 2170,98 złotych i instalacja centralnego ogrzewania – 2619,34 złotych. W zakresie dotyczącym instalacji elektrycznej wartość robót wykonanych przez R. W. wyniosła 1862,02 złotych.

Roboty budowlane wykonane przez R. W. w budynku przy ulicy (...) w S. spowodowały wzrost jego wartości odtworzeniowej o kwotę równą wysokości nakładów poniesionych na remont w kwocie 39142,93 złotych. Także wartość rynkowa tego budynku po zakończeniu planowanego przez najemcę remontu i przebudowy na gabinety lekarskie wzrosła znacznie, dając możliwość uzyskiwania dochodów w wyższej wysokości niż przy dotychczasowym sposobie użytkowania budynku. Wartość rynkowa tego budynku przed remontem wyniosła około 164000 złotych, natomiast wartość rynkowa lokalu użytkowego po wykonanym remoncie wyniosłaby 227000 złotych.

Wykonane przez najemcę dawnego warsztatu rzemieślniczego elementy robót budowlanych i instalacyjnych związane z adaptacją istniejących wcześniej pomieszczeń są w większości nieprzydatne do prowadzenia działalności rzemieślniczej.

Koszty odtworzenia stanu budynku przy ulicy (...) w S. w pełni do stanu, w jakim był on przed zawarciem umowy najmu wynosiłyby [bez prac związanych z instalacjami] łącznie kwotę 34612 złotych. Odtworzenie stanu technicznego lokalu przy ulicy (...) w S., w jakim on był w dacie 12 marca 2009 roku, nie jest konieczne do spełnienia aktualnie obowiązujących przepisów szczegółowych i warunków technicznych wymaganych dla budynku użytkowego.

Koszty przywrócenia stanu poprzedniego przy uwzględnieniu wykorzystaniu części robót wykonanych podczas modernizacji lokalu wynosiłyby łącznie 23200 złotych netto. Koszty odtworzenia instalacji sanitarnych w lokalu przy ulicy (...) w S. do stanu sprzed zawarcia umowy najmu wyniosłyby łącznie 14722,58 złotych, w tym: instalacja wody

zimnej i ciepłej – 934,34 złotych, instalacja kanalizacyjna – 1966,98 złotych, instalacja CO – 11821,26 złotych. W zakresie instalacji elektrycznej do pełnego przywrócenia stanu poprzedzającego zawarcie umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku konieczne byłoby przeprowadzenie następujących robót o kosztorysowej wartości 7386,30 złotych.

Łącznie nakłady na odtworzenie budynku warsztatowego przy ulicy (...) w S. do stanu poprzedzającego zawarcie umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku wynosiłyby 45308,88 złotych netto. Wykonanie powyższych prac z reguły byłoby jednak niecelowe, gdyż dla prawidłowego korzystania z budynku warsztatowego przy ulicy (...) w S. byłoby możliwe wykorzystanie prac wykonanych przez R. W. pod warunkiem ich dokończenia. Do zapewnienia możliwości korzystania z budynku warsztatowego przy ulicy (...) w S. jako lokalu użytkowego wystarczające byłoby zamontowanie w nowych oknach parapetów, odnowienie elewacji po wykonanych robotach, wykonanie nowych posadzek z wykończeniem, pomalowania ścian i sufitów farbą emulsyjną, zamontowanie części opraw i doprowadzenia do nich instalacji, wykonania pomiarów instalacji elektrycznej, zamontowanie kotła centralnego ogrzewania i grzejników centralnego ogrzewania.

W tak ustalonym stanie faktycznym zarówno powództwo główne, jak i powództwo wzajemne nie zasługiwały, zdaniem Sądu Okręgowego, na uwzględnienie.

W ocenie tego Sądu skoro powódka główna domagała się zwrotu nakładów czynionych w okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku, to do ich rozliczenia należy w pierwszej kolejności zastosować postanowienia umowy najmu, a w ich braku odwołać się do przepisów regulujących stosunek najmu, przy czym analizując ww. umowę doszedł do przekonania, że w sposób wyczerpujący regulowała ona ww. zagadnienie. Brak było podstaw do odwołania się w tym zakresie do przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności do art. 676 k.c. Zasadniczego znaczenia w tym kontekście nabierało ustalenie, czy i z jakiego powodu doszło do rozwiązania stosunku najmu łączącego strony.

Za nieskuteczne uznał w tym kontekście oświadczenie R. W. z dnia 1 lipca 2010 roku o odstąpieniu od umowy najmu, w którym powołała się ona na treść art. 491 k.c. Podstawą do skorzystania przez wierzyciela zobowiązania wzajemnego z możliwości odstąpienia od umowy jest zwłoka dłużnika zobowiązania wzajemnego, której nie mógł stanowić brak zgody wynajmującego na funkcjonalne połączenie dwóch lokali oraz wykonanie wspólnych instalacji w tych lokalach oraz odmowa wycofania tego oświadczenia. Istotą umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania przedmiotu najmu i bezspornie W. K. z tego obowiązku się wywiązał. Brak podstaw do przyjęcia, że wynajmujący zobowiązał się także do wyrażenia zgody na wykonanie robót budowlanych objętych oświadczeniem z dnia 5 maja 2010 roku. Za skuteczne w tym zakresie nie mogło być uznane również oświadczenie z dnia 29 września 2009 roku złożone przez J. P. (1), bowiem dotyczyło wyłącznie ono wyrażenia zgody na wykonanie wszelkich niezbędnych robót budowlanych i instalacyjnych w celu przystosowania lokalu przy ul. (...) do potrzeb najemcy, a nie robót prowadzących do jego funkcjonalnego połączenia z sąsiednim budynkiem.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że w niniejszym postępowaniu strona powodowa powołała się na to, że jej pismo z dnia 1 lipca 2010 roku w rzeczywistości nie stanowiło oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. Uznał wszakże, że jego treść, interpretowana zgodnie z zasadami określonymi w art. 65 § 1 k.c., nie daje żadnych podstaw do tego rodzaju jego kwalifikacji. Nadto wskazał, że nie ma żadnego unormowania, które miałyby nadawać temu oświadczeniu moc prawną, powodującą natychmiastową utratę przez umowę jej wcześniejszego bytu prawnego.

Odmienne ocenił Sąd I instancji wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez W. K. pismem z dnia 11 października 2010 roku, w związku z upływem miesięcznego terminu do uregulowania zaległości czynszowych, które znajdowało podstawę w § 9 ust. 1 umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku. Powódka – stając na błędnym stanowisku, że doszło do skutecznego odstąpienia przez nią od umowy najmu na skutek oświadczenia z dnia 1 lipca 2010 roku – nie uiszczała czynszu najmu za okres od lipca 2010 roku. Tym samym w chwili składania przez wynajmującego oświadczenia z dnia 11 października 2010 roku popadła w stan zwłoki z zapłatą należnego czynszu za dwa pełne okresy płatności, co uzasadniało wypowiedzenie przez wynajmującego umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Tym

samym doszło do rozwiązania umowy najmu z winy najemcy w rozumieniu § 9 ust. 7 umowy, co oznacza, że powódka nie może domagać się zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

W tym stanie rzeczy powództwo główne podlegało w całości oddaleniu.

Podstawą prawną powództwa wzajemnego stanowił art. 471 k.c. w związku z art. 675 § 1 k.c. Pierwszy z tych przepisów określa przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, którymi są: powstanie szkody, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania; oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstaniem szkody, przy czym się ciężar ich wykazania, zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., spoczywał na poszkodowanym. Z kolei wedle art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu przedmiotu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Z jego treści oraz 675 § 2 k.c. wynika a contrario, że najemca ponosi wobec wynajmującego odpowiedzialność odszkodowawczą za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania.

W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że pozwana wzajemna w dniu 10 sierpnia 2010 roku, to jest jeszcze przed ustaniem stosunku najmu, zwróciła powodowi wzajemnemu lokal użytkowy położony w S. przy ulicy (...). Stan powyższego lokalu w dacie wydania wynajmującemu wynika z opinii biegłych z zakresu budownictwa, robót sanitarnych i robót elektrycznych, dokumentów w postaci protokołów zdawczo – odbiorczych z dnia 10 sierpnia 2010 roku oraz wykonanej przez pozwaną wzajemną dokumentacji fotograficznej, a także z dowodów z przesłuchania stron oraz zeznań świadków M. W., S. W., J. P. (1). Na podstawie powyższego materiału dowodowego można uznać za wykazane, że stan przedmiotu najmu w okresie od wydania lokalu najemcy do chwili jego zwrotu wynajmującemu uległ zmianie, bowiem pozwana wzajemna wykonała szereg prac remontowych, z których część w tej dacie nie została jeszcze zakończona. Rozważyć w związku, zdaniem Sądu Okręgowego należało, czy w wyniku tych prac doszło do pogorszenia stanu lokalu i czy ewentualne pogorszenie było następstwem nieprawidłowego używania przedmiotu najmu.

W tym zakresie istotne znaczenie ma okoliczność, że wynajmujący [w imieniu którego działała jego pełnomocniczka J. P. (1)] zawierając z pozwaną wzajemną umowę najmu zgodził się na wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych wymienionych w aneksie numer (...) do umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku, zaś następnie w dniu 29 września 2009 roku wyraził zgodę na wykonanie w wynajętym lokalu wszelkich niezbędnych robót budowlanych i instalacyjnych w celu przystosowania lokalu do potrzeb najemcy. Wprawdzie ta zgoda nie obejmowała prac zmierzających do funkcjonalnego połączenia budynków położonych przy ulicy (...) i numer (...) w S. w postaci wykonania prześwitu drzwiowego w ścianie pomiędzy tymi budynkami oraz wspólnych dla nich instalacji, jednak w istocie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie doszło jeszcze do takiego etapu prac, co oznacza, że wykonane przez pozwaną wzajemną roboty budowlane zostały zaakceptowane przez wynajmującego. Ma to o tyle istotne znaczenie, że z postanowień umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku wyprowadzić należy wniosek, że strony przewidywały, że nakłady wykonane przez najemcę zostaną zatrzymane przez wynajmującego. Oznacza to, że strony zakładały trwały charakter zmian wynikających z prac remontowych i modernizacyjnych przeprowadzonych przez najemczynię zmierzających do przystosowania przedmiotu najmu do celów prowadzenia działalności usługowo – medycznej. Z tego względu nie można wiązać pogorszenia stanu lokalu przy ulicy (...) w S. z samym faktem przeprowadzenia prac remontowych przez pozwaną wzajemną prowadzących do zmiany przeznaczenia powyższego lokalu, skoro najemca wykonywał powyższe roboty za zgodą wynajmującego i strony nie przewidywały przywrócenia - po zakończeniu stosunku najmu - przedmiotu najmu do stanu poprzedniego. Wykonywanie tego rodzaju prac jako zgodnych z umową stron mieściło się więc w ramach dozwolonego sposobu używania rzeczy przez najemcę. Już ta okoliczność powoduje, że nie zasługuje na uwzględnienie twierdzenie powoda wzajemnego, że obowiązek wydania lokalu w stanie niepogorszonym oznaczał, że pozwana wzajemna po zakończeniu stosunku najmu powinna wydać przedmiot najmu w stanie istniejącym przed zawarciem umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku, zaś wyrządzona mu szkoda odpowiada wydatkom koniecznym do przywrócenia powyższego stanu.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że z opinii biegłych z zakresu budownictwa, robót sanitarnych i robót elektrycznych wynika, że nakłady poniesione przez pozwaną wzajemną na przedmiot najmu miały charakter użyteczny

i prowadziły do poprawienia standardu budynku przy ulicy (...) w S., a zarazem do zwiększenia jego wartości rynkowej i odtworzeniowej. Z tego względu żądanie usunięcia efektów powyższych prac, po to tylko, aby doprowadzić do przywrócenia stanu istniejącego przed zawarciem umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku, nie znajduje żadnego ekonomicznego uzasadnienia. Sąd wziął pod uwagę, że pozwana wzajemna nie zakończyła prac modernizacyjnych, co doprowadziło do sytuacji, że do zapewnienia możliwości korzystania z powyższego budynku konieczne byłoby dokończenie robót budowlanych, a ponadto przeprowadzenie postępowania legalizującego niektóre prace budowlane [przede wszystkim w zakresie zmian wielkości otworów okiennych], jednak zakres i koszt tych prac jest znacznie niższy niż potrzebne do przywrócenia budynku do stanu poprzedzającego zawarcie umowy najmu z dnia 12 marca 2009 roku. W istocie te roboty ograniczyłyby się do zamontowania w nowych oknach parapetów, odnowienia elewacji po wykonanych robotach, wykonania nowych posadzek z wykończeniem, pomalowania ścian i sufitów farbą emulsyjną, wykonania robót elektrycznych w postaci zamontowania części opraw i doprowadzenia do nich instalacji oraz wykonania pomiarów instalacji, zamontowanie kotła centralnego ogrzewania i grzejników centralnego ogrzewania oraz armatury sanitarnej. W zakresie tych ostatnich prac Sąd Okręgowy zauważył, że z opinii biegłej z zakresu robót sanitarnych wyprowadzić należy wniosek, że urządzenia centralnego ogrzewania istniejące w obiekcie stanowiącym przedmiot najmu z uwagi na wiek i stan techniczny i tak kwalifikowałyby się do wymiany na nowocześniejsze i z tego względu fakt usunięcia tych urządzeń bez jednoczesnego zamontowania nowych w istocie nie pogarszał stanu lokalu, gdyż wynajmujący powinien je sam wymienić na nowe urządzenia.

W tym stanie rzeczy, nawet biorąc pod uwagę konieczność wykonania przez wynajmującego opisanych wyżej prac, nie można uznać, że częściowe wykonanie prac remontowych przez pozwaną wzajemną doprowadziło do pogorszenia stanu przedmiotu najmu, a zwłaszcza do powstania po stronie wynajmującego szkody. Na podstawie opinii biegłych z zakresu budownictwa, robót sanitarnych i robót elektrycznych należało bowiem przyjąć, że nakłady wykonane przez pozwaną wzajemną prowadzą do zwiększenia wartości budynku przy ulicy (...) w S. w stopniu znacząco wyższym niż koszty prac niezbędnych do zapewnienia możliwości korzystania z tego budynku jako lokalu użytkowego. Biorąc pod uwagę, że wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu pozwanej wzajemnej wartości tych nakładów, które jedynie częściowo w zakresie kwoty 10.000 złotych znalazły pokrycie w otrzymanej przez najemczynię uldze w czynszu], uznać trzeba, że w istocie wynajmujący na skutek poczynienia tych nakładów uzyskał korzyść majątkową wyrażającą się w zwiększeniu wartości jego majątku.

Kontynuując wywód Sąd Okręgowy zauważył, że budynek przy ulicy (...) w S. został wybudowany na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku jako budynek warsztatowy. Biorąc pod uwagę, że obiekt ten został wybudowany systemem gospodarczym i nigdy nie był poddany poważniejszym remontom, jest oczywiste, że przedstawiał on niski standard techniczny, a dodatkowo uległ przez ten okres istotnemu zużyciu technicznemu, zwłaszcza w zakresie instalacji sanitarnych, wodnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania. Z tego względu trudno uznać ten budynek za atrakcyjny z punktu widzenia możliwości czerpania dochodów z jego wynajmu, skoro mógł być on wykorzystywany wyłącznie jako obiekt warsztatowy, magazyn lub mała hurtownia. W tym stanie rzeczy wykonanie przez pozwaną wzajemną robót remontowych, przystosowujących ten budynek do działalności usługowej, prowadziło niewątpliwie do zwiększenia zarówno jego wartości odtworzeniowej, jak i wartości rynkowej. Z punktu widzenia tego pierwszego kryterium zaznaczyć trzeba, że powódka dokonała modernizacji poszczególnych części składowych budynku, dokonując wymiany znajdujących się tych elementów na nowe, spełniające aktualne normy i zbudowane z nowoczesnych materiałów oraz wykonania nowych elementów [takie jako docieplenie budynku, nowe ścianki działowe, nowe otwory drzwiowe], co niewątpliwie przyczyniło się do poprawy stanu technicznego budynku oraz poprawy jego funkcjonalności. To z kolei przekłada się na zwiększenie wartości rynkowej powyższego obiektu oraz możliwość czerpania z niego dochodów, albowiem jest oczywiste, że łatwiej wynająć na wolnym rynku zmodernizowany budynek przystosowany do prowadzenia działalności usługowej niż stary, nigdy nieremontowany budynek warsztatowy, co również przekłada się odpowiednio na wyższe stawki czynszu najmu. Z tego względu całkowicie niezrozumiałe jest, dlaczego powód wzajemny zamiast dokończyć prace remontowe wykonywane przez pozwaną wzajemną żąda przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, skoro doprowadziłoby to w istocie do obniżenia standardu tegoż obiektu, a tym samym jego wartości rynkowej. Co więcej, należy zwrócić uwagę, że powód pomimo tego, że przedmiot najmu znajduje się w jego władaniu od prawie pięciu lat, nie poczynił żadnych działań celem

uzyskania zakładanego przez niego stanu budynku. To wskazuje, że w istocie nie jest on zainteresowany w odtworzeniu tego stanu i takie twierdzenia formułuje wyłącznie na użytek tego procesu.

W związku z tym nie można uznać, że fakt wykonania przez pozwaną wzajemną prac remontowych i wydania powodowi wzajemnemu lokalu w stanie wynikającym z tych prac, doprowadził do powstania uszczerbku w majątku pozwanego wyrażającego w konieczności przywrócenia lokalu do stanu niepogorszonego, skoro korzyść uzyskania przez wynajmującego na skutek przeprowadzenia tych prac była większa od uszczerbku związanego z koniecznością poniesienia wydatków na dokończenia powyższych robót.

Z powyższych przyczyn powództwo wzajemne o naprawienie szkody obejmującej wydatki konieczne na przywrócenie przedmiotu najmu do stanu niepogorszonego nie zasługiwało na uwzględnienie.

Drugim elementem szkody, objętym podstawą żądania powoda wzajemnego, były utracone korzyści wynikające z niemożności uzyskania dochodów z wynajmu przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu łączącego go z pozwaną wzajemną przez okres konieczny do przywrócenia budynku do stanu poprzedzającego zawarcie umowy najmu. W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że ewentualnego pogorszenia stanu budynku nie można wyprowadzać z samego faktu wykonania przez najemczynię prac remontowych w budynku przy ulicy (...) w S., lecz jedynie z faktu, że te roboty nie zostały dokończone w sposób umożliwiający korzystanie z tego obiektu w sposób przewidzianym umową. Z tego względu okres, w którym powód wzajemny nie mógłby korzystać z tego lokalu z uwagi na konieczność doprowadzenia go do właściwego stanu obejmowałby jedynie czas potrzebny do dokończenia powyższych prac remontowych i ewentualnie zalegalizowanie powstałego w ten sposób stanu technicznego budynku. Jakkolwiek z opinii biegłej z zakresu budownictwa - rzeczywiście nie wynika, jaki okres z punktu widzenia technologii prac byłby konieczny do doprowadzenia budynku przy ulicy (...) w S. do stanu zdatnego do użytkowania zgodnie z umową łączącą strony, jednak w okolicznościach niniejszej sprawy nie były to konieczne z dwóch przyczyn. Po pierwsze, jest bezsporne, że powód wzajemny pomimo upływu pięciu lat nie podjął żadnych czynności zmierzających do dokończenia prac remontowych wykonanych przez pozwaną wzajemną ani do przywrócenia obiektu do stanu przez siebie zakładanego. W tym stanie rzeczy jest uzasadniony wniosek, że powód wzajemny nie jest zainteresowany wykonaniem tego rodzaju prac, co czyni jego twierdzenie o niemożności wynajęcia budynku przy ulicy (...) w S. z uwagi na stan techniczny powyższego obiektu pozostawionego przez pozwaną wzajemną całkowicie gołosłownymi. Po drugie, powód wzajemny nie naprowadził żadnych obiektywnych dowodów wskazujących na to, że nawet przy założeniu, że powyższy budynek znajdowałby się w stanie niepogorszonym istniałaby realna możliwość wynajęcia przez niego budynku przy ulicy (...) w S. w okresie objętym żądaniem pozwu i uzyskiwania z tego tytułu dochodów w żądanej przez niego wysokości. Sam fakt, że powód wzajemny na podstawie umowy najmu otrzymywał od pozwanej wzajemnej czynsz w wysokości 1800 złotych, nie oznacza, że po ustaniu stosunku najmu uzyskiwałby pożytki z tytułu wynajmu budynku przy ulicy (...) w S. w tej samej wysokości. Ustalenie tego rodzaju okoliczności wymaga odwołania się do wiedzy specjalistycznej, którą Sąd Okręgowy nie dysponował, natomiast powód wzajemny zaniechał zgłoszenia w tym zakresie odpowiednich wniosków dowodowych pozwalających określić wysokość stawek czynszu najmu możliwych do uzyskania na wolnym rynku za wynajem tego samego rodzaju obiektów. Powyższa okoliczność nie pozwala uznać, że powód wzajemny poniósł realną szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu braku możliwości wynajmu budynku przy ulicy (...) w S. przez okres dziewięciu miesięcy po ustaniu stosunku najmu.

Z powyższych przyczyn powództwo wzajemne o naprawienie szkody obejmującej utracone korzyści również okazało bezzasadne.

Niezależnie od powyższego, za oddaleniem roszczeń powoda wzajemnego przemawia zdaniem Sądu Okręgowego treść art. 5 k.c. W badanej sprawie pozwany wzajemny nie miał prawnego obowiązku wyrażenia zgody na podjęcie robót budowlanych prowadzących do funkcjonalnego połączenia należącego do niego budynku z sąsiednim obiektem, jednak w interesie obu stron było wypracowanie w tym zakresie porozumienia. Jest oczywiste, że z punktu widzenia realizacji zamierzonego przez pozwaną wzajemną celu przedsięwzięcia gospodarczego konieczne było wykonanie przez nią robót budowlanych, które z budynków przy ulicy (...) i numer (...) w S. utworzą jeden obiekt pod względem funkcjonalnym, gdyż tylko wówczas mogłaby wykorzystać je na przychodnię lekarską. Także w interesie powoda

wzajemnego było udzielenie takiej zgody, gdyż gwarantowało mu to modernizację należącego do niego obiektu i stały dochód z jego wynajmu, gdyż po adaptacji budynku pozwana wzajemna była zainteresowana w jak najdłuższym jego wynajmowaniu od powoda wzajemnego. Biorąc pod uwagę, że pozwana wzajemna wyrażała wolę zobowiązania się do przywrócenia niezależności obu budynków po ustaniu stosunku najmu, nie można znaleźć racjonalnego uzasadnienia dla decyzji powoda wzajemnego o braku zgody na takie rozwiązanie, które musiało doprowadzić do eskalacji sporu pomiędzy stronami i w konsekwencji do ustania stosunku najmu, które było niekorzystne dla obu stron. Należy jednak podkreślić, że ujemne skutki takiej postawy powoda wzajemnego były bardziej dotkliwe dla pozwanej wzajemnej, która poniosła znaczne wydatki na czynsz najmu za dwa lokale użytkowe oraz nakłady na ich modernizację bez uzyskania spodziewanych korzyści z planowanego przedsięwzięcia gospodarczego. Powód wzajemny uzyskał natomiast korzyść w postaci czynszu najmu za okres obowiązywania umowy najmu oraz z tytułu nakładów poniesionych przez pozwaną wzajemną na przedmiot najmu, które nie podlegały zwrotowi po ustaniu stosunku najmu. W tym stanie rzeczy dochodzenie od pozwanej wzajemnej dodatkowych roszczeń nie wydaje się słuszne, gdyż przy założeniu, że miałyby ona pokryć koszty dokończenia prowadzonych przez nią prac remontowych oraz czynsz najmu za okres konieczny do wykonania tych prac, oznaczałoby to w istocie, że pozwana wzajemna sfinansowałaby bez otrzymania żadnego ekwiwalentu remont kapitalny budynku należącego do powoda wzajemnego. Nie wydaje to się słuszne w sytuacji, gdy pozwana wzajemna wykonując prace remontowe mogła – na podstawie oświadczeń pełnomocnika powoda wzajemnego zawartych w aneksie numer (...) i w piśmie z dnia 29 września 2009 roku - działać w przekonaniu, że wynajmujący w pełni akceptuje zakres prowadzonych przez robót budowlanych w budynku przy ulicy (...) w S., zaś o odmiennym stanowisku powoda wzajemnego dowiedziała się dopiero w maju 2010 roku, gdy proces budowlany był już zaawansowany. Pozwana wzajemna mogła uznać to za przejaw nielojalności ze strony jej kontrahenta i z tego względu trudno było od niej wymagać, aby kontynuowała roboty budowlane, które nie mogły przynieść zamierzonego przez nią efektu.

Z powyższych przyczyn – przy uwzględnieniu fakt, że powód wzajemny otrzymał realną korzyść na skutek nakładów poczynionych przez powódkę wzajemną – dochodzenie dodatkowych roszczeń z tytułu zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym, nawet przy założeniu ich zasadności, uznać trzeba za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, co prowadziłoby również do oddalenia powództwa wzajemnego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zaś podstawę nałożenia na strony obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych stanowiły przepisy art. 113 w związku z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Sąd Okręgowy wskazał, że dokonując ustaleń faktycznych oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów przedstawionych lub zawnioskowanych przez strony, dowodach z opinii biegłych z zakresu budownictwa, robót sanitarnych i robót elektrycznych, a także na zeznaniach świadków J. P. (1), M. W., S. W., R. N., M. K. (1), P. W., A. D., oraz częściowo – w tym zakresie, w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym – na dowodzie z przesłuchania stron. Sąd czyniąc ustalenia dotyczące wysokości i zakresu nakładów poczynionych przez powódkę – pozwaną wzajemną oraz wpływu tych nakładów na stan budynku przy ulicy (...) w S., a także ewentualnych kosztów przywrócenia tego obiektu do stanu poprzedniego oparł się na dowodzie z opinii biegłych z zakresu budownictwa i (...), z zakresu robót sanitarnych L. Z. i z zakresu robót elektrycznych W. Ł., którą ostatecznie – po sporządzeniu opinii uzupełniających – uznał za przekonującą i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Po pierwsze, opinie zostały sporządzone przez kompetentne podmioty dysponujące odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Po drugie, biegli sporządzając opinie oparli się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonując jego szczegółowej analizy w kontekście tezy dowodowej wynikającej z postanowienia sądu o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych i poddając go następnie weryfikacji w oparciu o wskazane w opinii metody badawcze. Po trzecie, opinie biegłych są jasne i pełne, a wnioski w nich zawarte zostały logicznie uzasadnione, stanowiąc konsekwentne zwięzłe przedstawienie w opinii procesu rozumowania. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał opinie biegłych za w pełni przekonujące, tym bardziej, że wszelkie zarzuty do tych opinii zostały wyjaśnione w opiniach uzupełniających.

Za całkowicie chybione uznał zarzuty pozwanego – powoda wzajemnego dotyczące braku bezstronności biegłej J. S.. Twierdzenia, że biegła faworyzowała jedną ze stron są gołosłowne, o czym zresztą świadczy fakt, że zarzuty do jej opinii sformułowały obie strony. Fakt, że biegła uwzględniała w swoich opiniach różne warianty zakresu prac podlegających wykonaniu, uwzględniające stanowiska obydwu stron, wskazuje właśnie na jej obiektywizm, gdyż to pozwoliło sądowi podjąć ostateczną decyzję co do wyboru jednej z tych wersji. Sąd wziął pod uwagę, że biegła dla potrzeb sporządzenia opinii przyjmowała pewne założenia, co wiązało się z oceną twierdzeń stron, jednak nie wykraczało to poza ramy niezbędne do sporządzenia opinii.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych dotyczących opinii biegłych Sąd Okręgowy wskazał, że biegli w sposób jasny i zrozumiały przedstawili metody, jakimi się kierowali sporządzając swoje opinie i wyjaśnili, w jaki sposób ustalili stan badanego lokalu, zakres wykonanych w nim prac przez najemcę, zakres prac wymaganych do przywrócenia tego budynku do stanu poprzedniego i do stanu możliwego do korzystania oraz związane z tym koszty. Wziął pod uwagę, że w pewnych kwestiach biegli nie mogli wypowiedzieć się w sposób stanowczo, jednak wynikało to wyłącznie z braków w zebranych materiale dowodowym, na jakim opierali się sporządzając opinie. Ostatecznie jednak – po uzupełnieniu opinii zarówno w formie pisemnej, jak i ustnie na rozprawie – opinie to pozwoliły na poczynienie ustaleń wystarczających do rozstrzygnięcia sprawy.

W tym stanie rzeczy nie było zasadnym przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury do dowodu z opinii biegłego i opinii instytutu nie mają zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjąć, że sąd jest obowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia nie jest korzystna dla strony. Odmienne stanowisko oznaczałoby, że należałoby przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby tego samego zdania jak strona. W rozpoznawanej sprawie sąd uznał, że nie jest uzasadniony wniosek pozwanego – powoda wzajemnego o przeprowadzeniu dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa, albowiem opinia sporządzona przez biegłego wyznaczony przez sąd – po jej uzupełnieniu w zakresie objętym zarzutami stron - jest na tyle kategoryczna i przekonywająca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia stanowiące przedmiot sporu, zaś biegłej nie można przypisać żadnych okoliczności wskazujących na brak jej bezstronności.

Sąd I instancji pominął zawnioskowane przez pozwanego - powoda wzajemnego dowody z zeznań świadków M. K. (2) i J. W., albowiem nie było dopuszczalne, aby świadkowie ci wypowiadali się na okoliczności wymagające wiedzy specjalistycznej, do jakich należy ustalenie zakresu prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu pogorszonego i ich wartości, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o dowodzie z opinii biegłych.

Powyższy wyrok, w części, tj. co do jego punktu II – w części oddalającej powództwo do kwoty 101.279,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa – oraz punktów III, IV, V i VI, zaskarżył apelacją powód wzajemny W. K., zarzucając

I. Obrazę przepisów prawa materialnego - w szczególności:

1) Art. 5 k.c. poprzez bezpodstawne odmówienie powodowi wzajemnemu ochrony jego roszczeń z uwagi na rzekome naruszenie przez niego zasady współzycia społecznego w postaci lojalności wobec drugiej strony stosunku cywilnoprawnego, które to naruszenie miało sprowadzać się do żądania ochrony swojego roszczenia wynikającego z umowy najmu i przepisów prawa pomimo:

- braku wypracowania wspólnego porozumienia w zakresie połączenia dwóch sąsiadujących ze sobą lokali oraz instalacji w nich istniejących - podczas gdy umowa najmu nie była zawierana w takim celu i porozumienie w tym zakresie w sposób istotny zmieniałoby substancję rzeczy, przez co wynajmujący nie miał obowiązku zgadzać się na tak daleko idące zmiany; nadto do zawarcia takiego porozumienia niezbędna była zgoda drugiego właściciela, niebędącego uczestnikiem przedmiotowego postępowania, na którego działanie powód wzajemny nie miał żadnego wpływu, ani tym bardziej nie był uprawniony wyrażać zgody w jego imieniu w tym zakresie; jak również do zawarcia

przedmiotowego porozumienia wymagana była zgoda samego najemcy, który oczekiwał jedynie przyzwolenia na dokonanie zaplanowanych przez siebie i niezgodzonych z właścicielami robót budowlanych, nie oferując w zamian żadnych ekwiwalentnych rozwiązań po stronie właściciela lokalu - przez co ewentualne porozumienie należy uznać za obiektywnie niemożliwe do osiągnięcia;

- możliwości uzyskania przez powoda wzajemnego rzekomej korzyści w postaci czynszu najmu w okresie dalszego obowiązywania umowy najmu i uzyskania nakładów, które nie podlegałyby zwrotowi (co uzasadniać miało w ocenie Sądu I instancji pewną konieczność poniesienia skutków zmiany lokalu przez właściciela) - podczas gdy czynsz najmu był ustalony w oparciu o stan faktyczny przewidziany w umowie, zgodnie z którym wykonanie prac remontowych miało się ograniczyć do zakresu wskazanego w aneksie numer (...) do umowy najmu, bez zmiany substancji rzeczy i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną, a same nakłady nie podlegały zwrotowi najemcy jedynie do wartości 15.000,00 zł, zaś pozostała ich część mogłaby być rozliczona, gdyż umowa najmu nie wykluczała takiej możliwości - zatem zakres czynności, dzięki którym właściciel miał przyczynić się do realizacji celu najemcy należy uznać za szeroki, a przede wszystkim jasno określony najemcy, który na takie rozwiązanie zgodził się;
- rzekomego sfinansowania powodowi wzajemnemu kapitalnego remontu przez pozwaną wzajemną bez otrzymania jakiegokolwiek ekwiwalentu - podczas gdy Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sam potwierdza, że prace remontowe nie zostały dokończone, zaś od chwili przerwania prac przez najemcę lokal nie nadawał się do użytku - stąd też nie sposób twierdzić, że pozwana wzajemna przeprowadziła w nim kapitalny remont; nadto o przeprowadzeniu kapitalnego remontu lokalu i jakichkolwiek korzyściach po stronie właściciela nie sposób mówić w sytuacji, gdy prace te były prowadzone bez pozwoleń wymaganych przepisami prawa, a nawet bez odpowiednich projektów budowlanych;
- utrzymywania pozwanej wzajemnej do maja 2010 roku w przekonaniu, że prowadzone przez nią prace remontowe są akceptowane przez właściciela lokalu - podczas gdy Sąd I instancji ustalił, że pełnomocnik właściciela J. P. (1) nie mogła wiedzieć, że pozwana wzajemna zmierza do połączenia obu lokali i instalacji w nich zamontowanych - przez co nie mogła nikogo utwierdzać w przekonaniu, że wyraża zgodę na wykonanie prac innych niż były ustalone; jak również Sąd I instancji ustalił, że umowa najmu przewiduje, że działalność medyczna ma być prowadzona wyłącznie w tym konkretnym lokalu, przy jednoczesnym pominięciu przez Sąd I instancji faktu, że treść oświadczenia z dnia 29.09.2009 roku (wyrażającego zgodę na dodatkowe prace) odnosiła się do konkretnych prac, oznaczonych przez najemcę, jak również została odgórnie narzucona J. P. (1) (i właścicielowi drugiego lokalu również) przez najemcę, bez przekazania informacji w jakim rzeczywiście celu oświadczenie to ma zostać wykorzystane - stąd też nie można nawet przypuszczać, że J. P. (1) zmierzała do wprowadzenia kogokolwiek w błąd, a raczej należy wskazać, że sama została w ten błąd wprowadzona;

a tym samym poprzez nieuwzględnienie przez Sąd I instancji - na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego i ustalonego stanu faktycznego - że to w rzeczywistości najemca działała bez zachowania zasad lojalności wobec powoda wzajemnego, jak i właściciela drugiego lokalu, nie przedstawiając wszystkich istotnych dla najemcy okoliczności związanych z realizacją umowy najmu oraz dążąc „za wszelką cenę” do uzyskania własnego celu, a nie celu jaki mógłby wynikać z treści umowy i wzajemnych ustaleń stron.

Ponadto zarzucił naruszenie art. 5 k.c. poprzez odwoływanie się przez Sąd I instancji przy jego stosowaniu do zasady wykraczającej poza powszechnie przyjmowane w doktrynie i judykaturze zasady moralne, obowiązujące głównie w stosunkach międzyludzkich (a nie gospodarczych), które objęte są pojęciem zasad współżycia społecznego.

2) Art. 65 k.c. w zw. z art. 676 k.c. i § 13 umowy najmu z dnia 12.03.2009 r. poprzez niewłaściwe ustalenie celu i zamiaru stron umowy najmu, sprowadzające się do założenia, że wszelkie nakłady jakie miała poczynić pozwana wzajemna miały stać się „własnością” powoda wzajemnego, tj. miały nie podlegać zwrotowi po zakończeniu umowy, a więc że strony dążyły do wprowadzenia ustaleń odmiennych od regulacji zawartej w art. 676 k.c. i tym samym do pozbawienia właściciela lokalu możliwości żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego - podczas gdy strony umowy najmu

nie regulowały kwestii rozliczenia wszystkich nakładów najemcy, a jedynie ich części, ani też nie wskazały, że właściciel lokalu jest pozbawiony możliwości wyboru żądań alternatywnego z art. 676 k.c., jakim jest przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego.

3) Art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i § 13 umowy najmu z dnia 12.03.2009 roku poprzez błędne ustalenie, że:

a) pozwana wzajemna nie doprowadziła do pogorszenia stanu przedmiotu najmu - podczas gdy Sąd I instancji potwierdza w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pozwana wzajemna nie dokończyła prac remontowych, przez co zapewnienie możliwości korzystania z lokalu może się odbyć jedynie poprzez dokończenie tych prac oraz przeprowadzenie postępowania legalizującego dotychczasowe prace, przy czym w chwili wydania przedmiotu najmu lokal znajdował się w stanie umożliwiającym korzystanie z niego, miał zapewniony dostęp do wszystkich mediów - co w ostateczności potwierdza, że w chwili powrotnego przekazania lokalu właścicielowi nie było możliwości korzystania z lokalu i stan ten trwa do dnia dzisiejszego, a tym samym doszło do pogorszenia stanu lokalu na skutek działań najemcy;

b) działań pozwanej wzajemnej, polegających na wykonywaniu prac remontowych, nie należy kwalifikować jako nieprawidłowego używania - podczas gdy prac remontowych nie sposób uznać za normalny (typowy dla umowy najmu) sposób korzystania z lokalu, a nadto prace te wykonywane były bez koniecznych zezwoleń, bez projektu budowlanego i z przekroczeniem zakresu robót wynikających z umowy najmu i wzajemnych ustaleń stron;

c) powód wzajemny nie poniósł szkody na skutek prac remontowych przeprowadzanych przez najemcę w wynajmowanym lokalu, gdyż korzyść, jaką powód wzajemny uzyskał w postaci zwiększonej wartości lokalu i jego przekształcenia na zakład usługowy, przewyższają wartość prac, jaką należy wykonać w celu przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego - podczas gdy:

- z treści materiału dowodowego oraz samego uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika wprost, że aby przywrócić możliwość korzystania z lokalu co najmniej w takim stopniu, jak w chwili zawierania umowy najmu, należy wykonać szereg prac remontowych, zalegalizować prace wykonane przez najemcę, a samo przekwalifikowanie lokalu na zakład usług medycznych w ogóle nie nastąpiło i należałoby w tym celu wykonać dalsze, bardziej specjalistyczne prace remontowe;
- z doświadczenia życiowego wiadome jest, że nawet gdyby właściciel zamierzał dokończyć przedsięwzięcie inwestycyjne najemcy (poprzez stworzenie lokalu dostosowanego do potrzeb usług medycznych), to możliwość wynajęcia takiego lokalu na rynku jest bardzo ograniczona, stąd też za bardziej racjonalne należy uznać pozostawienie lokalu z dotychczasową jego funkcją i przywrócenie go do stanu, w jakim znajdował się on w chwili zawierania umowy najmu (nawet przy założeniu, że część z prac najemcy można pozostawić) - tym bardziej, że sposób użytkowania lokalu nie został zmieniony, a wszystkich koniecznych do tego prac nie wykonano;

- okoliczność, że jakakolwiek korzyść może wynikać z pozostawienia choćby części prac remontowych najemcy, nie może mieć znaczenia dla ustalenia wysokości szkody właściciela lokalu - gdyż nawet jeżeli korzyść ta wystąpiła lub ma nastąpić (co kwestionuje powód wzajemny jednoznacznie, gdyż zwiększenie wartości lokalu dopiero miałyby nastąpić, a nie występuje w chwili obecnej i do tego czasu właściciel lokalu nie jest w stanie wynajmując przedmiotowego lokalu i uzyskiwać korzyści finansowej z jego posiadania, zaś elementy, których odłączenia żąda - może najemca odebrać i nie będą one stanowić żadnej wymiernej korzyści dla właściciela lokalu), to jest to skutek wzajemnych ustaleń stron, w tym również najemcy - który liczyć się A musiał ze zmianami jakie występować będą w lokalu powoda wzajemnego na koszt najemcy, a mimo tego zdecydował się na rozwiązanie umowy ze swojej winy.

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a w szczególności:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażające się w tym, iż Sąd I instancji przyjął - wbrew zasadom doświadczenia życiowego i logicznego wnioskowania - że:

a) prace remontowe przeprowadzane przez najemcę trwały do kwietnia 2010 roku, podczas gdy:

- z zeznań J. P. (1) i R. N., którym Sąd I instancji przyznał moc dowodową, wynika jednoznacznie, że prace remontowe pozwanej wzajemnej były prowadzone wyłącznie przez okres wakacyjny w 2009 roku;
- z zeznań S. W. i A. D., którym Sąd I instancji przyznał moc dowodową, wynika że prace remontowe zostały wstrzymane, gdy okazało się, że wymagane jest pozwolenie na budowę, przy czym zlecenie na sporządzenie projektu budowlanego architekt otrzymała jesienią 2009 roku - przez co należy uznać, że zlecenie na sporządzenie projektu budowlanego zostało złożone po wstrzymaniu prac remontowych przez najemcę, a zatem prace te nie mogły trwać dłużej niż do jesieni 2009 roku;

b) opinia biegłej sądowej J. S. może stanowić podstawę rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie - pomimo, iż w szczególności:

- biegła nie ustaliła okresu koniecznego do wykonania prac remontowych lokalu powoda wzajemnego, w wyniku których lokal zostałby przywrócony do stanu poprzedniego (a co najmniej do stanu nie pogorszonego);
 - biegła nie ustaliła kosztów odtworzenia ogrodzenia, zagospodarowania terenu, czy okratowania;
- biegła nie ustaliła jednoznacznie przyczyn pękania ścian, nie wykluczyła, iż dzieje się to ze względu na zbyt duże obciążenie posadzki budynku dodatkową, 20-sto (centymetrową warstwą betonu - biegła nie dokonała żadnych własnych ustaleń w tym zakresie, nie dokonała odkrywki, nie przedstawiła wniosków, odwołała się ostatecznie do dodatkowej ekspertyzy, która powinna być dokonana;
- biegła nie uwzględniła kosztów dokumentacji, jaka w sprawie będzie musiała być wykonana przez właściciela lokalu w celu zalegalizowania prac wykonanych przez najemcę;
 - biegła nie uwzględniła w wydanej przez siebie opinii prac mających na celu usunięcie skutków prac biegłych branżowych, jak również skutków usunięcia ocieplenia ściany frontowej;
 - dokonywane w trakcie czterech opinii ustalenia biegłej potwierdzają, iż nie została zachowana należyta staranność przez biegłą która dokonała nieprawidłowych ustaleń w zakresie rodzaju stropodachu (brak własnych spostrzeżeń w tym zakresie - oparcie się wyłącznie na projekcie architekta z akt sprawy), sposobu przeprowadzenia kalkulacji kosztów prac remontowych (w tym podstaw zastosowanych metod wyceny - brak odwołania się do odpowiednich przepisów prawa w tym zakresie);
 - dokonywała własnych ocen w zakresie zachowania stron postępowania, w szczególności obciążała odpowiedzialnością właściciela lokalu za obecny jego stan, z uwagi na rzekome niezabezpieczenie prac wykonanych przez najemcę, podczas gdy to najemca obowiązany był zwrócić właścicielowi lokal w stanie nie pogorszonym - w tym również zabezpieczyć prace, jakich dokonał i nie dokończył;
 - nie uwzględniła kosztów rozebrania posadzki betonowej, pomimo iż uznała jej usunięcie za wskazane;
 - biegła żądała dodatkowych dokumentów od stron postępowania, pomimo iż nie powinna, bez zezwolenia Sądu żądać załączania do akt sprawy jakiegokolwiek dokumentacji;
 - ustalenie wartości nieruchomości metodą dochodową pomimo iż lokal nie może w aktualnym stanie być przedmiotem wynajmu na rynku lokalnym, jak również bez dokonania porównania jakichkolwiek stawek czynszów najmu na rynku lokalnym;

i w konsekwencji, mimo tych nieprawidłowości, Sąd I instancji nie powołał nowego biegłego sądowego w zakresie prac budowlanych - choć powód wzajemny wnioskował o zmianę biegłego w tym zakresie;

c) lokal powoda wzajemnego został wybudowany systemem gospodarczym oraz nie były w nim przeprowadzane przez właściciela żadne prace modernizacyjne, czy remontowe - podczas gdy fakt budowy systemem gospodarczym nie został potwierdzony żadnym dowodem z akt sprawy, zaś fakt wykonywania remontów w budynku potwierdzają zeznania J. P. (1) i powoda wzajemnego;

2) art. 227 k.p.c. poprzez ustalenie, że powód wzajemny przedstawił niewystarczające dowody do ustalenia wysokości czynszu najmu, jaki mógłby uzyskiwać w okresie przeprowadzania prac koniecznych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, czyli do czasu usunięcia skutków pogorszenia lokalu przez najemcę - podczas gdy powód wzajemny domagał się zasądzenia za ten okres stawki 1.300,00 zł, którą otrzymywałby od pozwanej wzajemnej gdyby ta nie przyczyniła się do rozwiązania umowy najmu z jej winy (gdyż najem obowiązywałby dalej na zasadach określonych w umowie), zaś takie ustalenie nie wymagało wiedzy specjalistycznej, wbrew stanowisku Sądu I instancji, gdyż wynikało to wprost z umowy najmu, dołączonej do akt sprawy.

3) Art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o przesłuchanie w charakterze świadków J. W. i M. K. (2), którzy sporządzali powodowi wzajemnemu ofertę na wykonanie prac budowlanych i instalacyjnych w przedmiotowym lokalu - pomimo, iż zostali oni zawnioskowani przez W. K. również na okoliczności związane ze stanem lokalu, w jakim znajdował się on bezpośrednio po jego oddaniu przez najemcę, gdyż przedstawiając zakres i wartość robót, świadkowie ci przedstawiliby przede wszystkim w sposób szczegółowy (czego dokonać osoby niemające ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego nie są w stanie uczynić) dokładny stan techniczny przedmiotu najmu, jaki istniał w chwili przekazania lokalu przez najemcę.

4) Art. 325 k.p.c. poprzez ujęcie w treści zaskarżonego rozstrzygnięcia nie dotyczącego obu stron postępowania - a konkretnie poprzez wskazanie w punkcie III, IV i V osoby, która nie była stroną postępowania (R. K.), przez co wykonanie wyroku w tym zakresie mogłoby okazać się niemożliwe.

5) Art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieodniesienie się przez Sąd I Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, a w szczególności zeznań P. K. (jak również innych świadków przesłuchanych w toku pierwszej rozprawy przed Sądem Rejonowym) - przez co nie zostały uwzględnione przez Sąd I instancji okoliczności podnoszone przez świadka, w szczególności dotyczące stanu lokalu, okresu przeprowadzenia prac wykonywanych przez najemcę i zakresu szkody powoda wzajemnego.

6) Art. 98 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie obowiązku ponoszenia kosztów procesu w zakresie sporządzonych opinii biegłych bez uwzględnienia stopnia przyczynienia się każdej ze stron do ich powstania i dokonanie ich rozdzielenia po połowie.

III. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji założenia, że:

1) W. K. nie ma w ogóle zamiaru przywracać lokalu do stanu poprzedniego, gdyż przez okres pięciu lat nie wykonał w tym lokalu żadnych prac - pomimo, że zgłosił swoje roszczenie na drogę postępowania sądowego, poniósł wszelkie koszty z tym związane i konsekwentnie on, jak i przesłuchani w sprawie świadkowie potwierdzali, iż zmiany te muszą zostać przeprowadzone, gdyż lokal nie nadaje się do użytkowania, nie działają w nim instalacje doprowadzające media, zaś środków na przeprowadzenie tych prac powód wzajemny po prostu nie posiada (tym bardziej, że oferta prywatnego przedsiębiorcy została złożona na bardzo wysoką nieosiągalną dla W. K., kwotę).

2) Fakt usunięcia urządzeń ogrzewania centralnego bez jednoczesnego zamontowania nowych w istocie nie pogarszał stanu lokalu, gdyż wynajmujący był obowiązany wymienić je sam na nowe z uwagi na wiek i stan techniczny wcześniej istniejącej instalacji - podczas gdy z opinii biegłej z zakresu instalacji sanitarnych i co. nie wynika, że istniejąca pierwotnie (w dniu zawierania umowy najmu) instalacja co. była - w złym stanie technicznym; biegła nie była w stanie przeprowadzić takiej oceny, gdyż instalację tę zdjął najemca i poszczególne jej elementy wyrzucił; zaś sam wiek instalacji nie przesądza o tym, że była ona niesprawna i nie działała bez konieczności dokonywania jakichkolwiek

większych napraw. Takie ustalenie Sądu I instancji prowadzi do niemożliwego do przyjęcia wniosku, że lokal w aktualnym jego stanie, bez instalacji ogrzewania, jest w stanie lepszym niż z zamontowaną i sprawnie działającą instalacją, choć wieloletnią - tym bardziej, że biegła potwierdziła w trakcie ustnego przesłuchania, że wcześniej zamontowana instalacja co. była bardzo wydajnym i trwałym rozwiązaniem.

Nadto - odwołując się do treści art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. – skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii nowego biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu i kosztu prac budowlanych koniecznych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedzającego zawarcie umowy najmu oraz czasu niezbędnego do ich przeprowadzenia - ze względu na fakt niekompletności i sprzeczności ustaleń biegłej J. S., dokonanych w toku postępowania przed Sądem I instancji. Nadto wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z decyzji Prezydenta Miasta S. numer (...) z dnia 28.07.2010 r. o odmowie udzielenia pozwolenia na przebudowę budynków warsztatowych - na okoliczność braku znaczenia zachowania właściciela lokalu dla niemożności uzyskania przez pozwaną wzajemną pozwolenia na budowę i przystosowania lokalu do potrzeb własnej działalności gospodarczej.

Wskazując na te uchybienia powód wzajemny wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części, w następujący sposób:

1. Dokonanie zmiany w punkcie II poprzez zasądzenie od R. W. na rzecz pozwanego W. K. kwoty 101.279,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa.
2. Zmianę punktu III poprzez zasądzenie od powódki R. W. na rzecz pozwanego W. K. kwoty 3.339,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z pozwu głównego.
3. Zmianę punktu IV poprzez zasądzenie od powódki R. W. na rzecz pozwanego W. K. kwoty 11.131,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z pozwu wzajemnego.

1. Nakazanie pobrania od powódki i pozwanej wzajemnej R. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie wszelkich nieuiszczonych kosztów sądowych z pozwu głównego i pozwu wzajemnego.

Wniósł nadto o zasądzenie od pozwanej wzajemnej R. W. na rzecz powoda wzajemnego W. K. kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ewentualnie - z daleko posuniętej ostrożności procesowej – domagał się przekazania przedmiotowej sprawy w części dotyczącej punktów II -VI do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana wzajemna R. W. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od powoda wzajemnego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił:

Całkowitą wartość robót niezbędnych do wykonania w lokalu użytkowym położonym w S. przy ul. (...), celem jego przywrócenia do stanu zgodnego z prawem i sztuką budowlaną oraz jego przeznaczeniem i sposobem korzystania w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie przez strony umowy, z uwzględnieniem zatrzymania w całości nakładów dokonanych przez R. W., według poziomu cen z II kwartału 2010 r. wynosi kwotę 27.466,60 zł., na którą składają się: 16.492 zł - roboty budowlane, 7.433 zł - roboty instalacji sanitarnych i 1.891 zł - roboty elektryczne)

dowód: opinie biegłego sądowego J. P. (2) k. 1225 – 1306 i 1331 – 1348

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda wzajemnego okazała się częściowo uzasadniona i skutkowałą wydaniem przez Sąd odwoławczy orzeczenia o charakterze reformatoryjnym.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy posiada swobodę

jurysdykcyjną i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Merytoryczny charakter orzekania Sądu II instancji polega więc na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, Lex nr 40504).

Przed oceną zarzutów apelacji, celem uporządkowania aktualnej sytuacji procesowej, wskazania wymaga, że w niniejszej sprawie - na etapie postępowania odwoławczego - powód wzajemny dochodził dwóch roszczeń odszkodowawczych w łącznej kwocie 101.279,19 zł, na którą składały się kwota 89.579,19 zł tytułem kosztów niezbędnych do usunięcia skutków pogorszenia lokalu przez najemcę oraz kwota 11.700,00 zł tytułem zwrotu utraconych korzyści w związku z niemożliwością wynajęcia lokalu w okresie wykonywania tych prac budowlanych (9 miesięcy x 1.300,00 zł/miesiąc).

Dokonując w pierwszej kolejności oceny zasadności dochodzonego przez powoda wzajemnego roszczenia, dotyczącego utraconych przez niego korzyści, Sąd odwoławczy w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym powództwo to nie zasługiwało na uwzględnienie w żadnej części. Stosownie bowiem do treści art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans) (art. 361 § 2 k.c.). Wskazania wymaga, że wykazanie szkody w postaci lucrum cessans z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie można bowiem mieć z reguły pewności, czy dana korzyść zostałaby osiągnięta przez poszkodowanego, gdyby nie zdarzenie szkodzące. Jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Nie sprzeciwia się to jednak przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy (por. wyroki SN z 3 października 1979 r., II CR 304/79 -OSNCP 1980, nr 9, poz. 164; z 28 kwietnia 2004 r., III CK 495/02, Biuletyn SN nr 11 z 2004 r., str. 41; z 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00 -OSP 2004, nr 1, poz. 3).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 18 października 2000 r. (V CKN 111/00, LEX nr 52740) ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania hipotez w tym zakresie, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Co do zasady przyjąć należy, że utratą korzyści jest w szczególności szkoda polegająca na nieuzyskaniu pożytków naturalnych i cywilnych, które rzecz przynosi. Nie ma przy tym wątpliwości, że odszkodowanie to nie może przekroczyć rozmiarów szkody. Ugruntowany jest nadto pogląd, wielokrotnie wyrażany w orzeczeniach Sądu Najwyższego, że zasada ta - wyrównanie korzyści z uszczerbkiem - zmierza do zapewnienia, by szkoda majątkowa została z jednej strony naprawiona w całości (art. 361 § 2 k.c.), a z drugiej strony, by przyznane odszkodowanie nie przekraczało jej rozmiaru. Powyższe wymaga uwzględnienia nie tylko tych zdarzeń, które zwiększają rozmiar szkody, ale i tych, które rozmiar ten zmniejszają. Jeżeli szkoda polega na utraconych pożytkach cywilnych (utraconych korzyściach będących czynszami najmu), na jej poczet należy zaliczyć uzyskane przez stronę powodową korzyści (compensatio lucri cum damno). Dlatego też w orzecznictwie podkreśla się, że ustosunkowanie się do istnienia szkody z tytułu utraconego czynszu za najem nieruchomości wymaga indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące wynajmowaniu tej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 listopada 2016 r., III CSK 389/15, LEX nr 2202481). W powołanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego z 30 listopada 2016 r. (III CSK 389/15) podkreślone zostało, że jeżeli chodzi o szkodę polegającą na utraconym czynszu za okres, w którym powód miał możliwość dysponowania nieruchomością, to należy uwzględnić, iż miał on możliwość podjęcia działań zmierzających do pobierania z niej dochodów. Co więcej Sąd Najwyższy wprost wskazał, że nie sposób zwolnić posiadacza (czy też właściciela) nieruchomości od racjonalnego nią gospodarowania. Jeżeli

zatem lokal znajduje się w stanie wymagającym napraw czy też nakładów, nie wyklucza to możliwości podjęcia działań zmierzających do znalezienia nowego najemcy, choćby oferując rozliczenie niezbędnych nakładów w czynszu za kolejne miesiące.

W kontekście przedstawionych wyżej poglądów prawnych Sąd Apelacyjny uznał za Sądem I instancji, że w realiach niniejszej sprawy brak było podstaw do domagania się przez powoda wzajemnego od pozwanej wzajemnej zwrotu utraconych korzyści wynikających z niemożności uzyskania dochodów z wynajmu lokalu użytkowego po ustaniu stosunku najmu łączącego strony, a obejmującego odgórnie przyjęty przez powoda wzajemnego dziewięćmiesięczny okres konieczny do przywrócenia budynku do stanu poprzedzającego zawarcie umowy. Jak już bowiem wspomniano powyżej, zasada *compensatio lucri cum damno* stanowi element ustalania zakresu prawnie relewantnego uszczerbku w mieniu poszkodowanego. Ciężar wykazania zakresu tego uszczerbku, a więc wysokości szkody, spoczywa na stronie dochodzącej odszkodowania - w tym przypadku powódzie wzajemnym. Jak zaś słusznie dostrzegł Sąd I instancji, w toku procesu nie zostały przedstawione dowody pozwalające na wyliczenie uszczerbku w majątku powoda wzajemnego z zastosowaniem omawianej zasady. Powód wzajemny zaniechał naprowadzaniu jakichkolwiek obiektywnych dowodów na okoliczność istnienia realnej szansy wynajęcia lokalu w 9-miesięcznym okresie objętym żądaniem pozwu wzajemnego i uzyskiwania z tego tytułu dochodów w żądanej wysokości. Podnoszona przez skarżącego okoliczność, iż w trakcie trwania umowy najmu otrzymywał on od pozwanej wzajemnej czynsz w wysokości 1.800 zł miesięcznie nie oznacza, że po ustaniu stosunku najmu uzyskiwałby z tego tytułu pożytki w tożsamej wysokości.

Nadto Sąd I instancji prawidłowo dostrzegł, iż pomimo upływu pięciu lat od rozwiązania umowy najmu między stronami, powód wzajemny nie podjął żadnych czynności zmierzających do dokończenia prac remontowych, a rozpoczętych przez pozwaną wzajemną, jak również zmierzających do przywrócenia obiektu do stanu przez siebie zakładanego. Powyższe czyni twierdzenia powoda wzajemnego w zakresie niemożności wynajęcia obiektu pozostawionego przez pozwaną wzajemną całkowicie gołosłownymi. Niewątpliwie bowiem powód wzajemny, racjonalnie gospodarując swoimi zasobami majątkowymi, winien albo dokończyć niezbędne prace remontowe, umożliwiające dalsze wynajmowanie lokalu, albo oferować lokal na rynku najmu lokali użytkowych za odpowiednio obniżony czynsz, bądź z możliwością obniżenia czynszu w zamian za wyremontowanie pomieszczeń przez nowego najemcę. Wówczas należne mu odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści wyrażałoby się kwotą niezapłaconego czynszu pomniejszonego o kwotę faktycznie uzyskanego bądź hipotetycznego czynszu, który powód za ten konkretny lokal, w określonych warunkach rynkowych, uzyskał bądź mógłby uzyskać, należycie gospodarując swoimi zasobami majątkowymi. W realiach rozpoznawanej sprawy powód wzajemny nie wykazał tak rozumianej kwoty (której wysokość wymagałaby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego). Z przyczyn wyżej opisanych omawiane roszczenie o zapłatę utraconych korzyści nie mogło zostać uwzględnione.

W dalszej kolejności zaznaczenia wymaga, że pomimo wielości zgłoszonych w tym zakresie przez skarżącego zarzutów, dokonanie oceny zasadności dochodzonego przez powoda wzajemnego roszczenia w zakresie odszkodowania, obejmującego równowartość wydatków koniecznych do przywrócenia wynajętego pozwanej wzajemnej lokalu do stanu poprzedniego, sprowadza się w istocie rzeczy do przesądzenia kwestii prawnej, dotyczącej wystąpienia po stronie powoda wzajemnego definiowanej przez niego szkody.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że pozwana wzajemna w dniu 10 sierpnia 2010 r. zwróciła powodowi wzajemnemu lokal użytkowy, położony przy ul (...) w S.. W czasie od wydania lokalu najemcy do chwili jego zwrotu wynajmującemu wykonała ona szereg prac remontowych, z których istotna część nie została zakończona. Prace te, zdaniem biegłych opiniujących w niniejszej sprawie, miały charakter użyteczny i prowadziły do poprawienia standardu budynku, zwiększając jednocześnie jego wartość rynkową i odtworzeniową. Jak zaznaczył Sąd Okręgowy, opierając się na ww. opiniach biegłych, powódka główna dokonała modernizacji poszczególnych części składowych budynku, dokonując wymiany znajdujących się tam elementów na nowe, spełniające aktualne normy i zbudowane z nowoczesnych materiałów oraz wykonania nowych elementów, co niewątpliwie przyczyniło się do poprawy stanu technicznego budynku oraz poprawy jego funkcjonalności. To z kolei, zdaniem Sądu I instancji, przekłada się na zwiększenie wartości rynkowej powyższego obiektu oraz możliwość czerpania z niego dochodów, albowiem łatwiej jest

wynajęć na wolnym rynku zmodernizowany budynek przystosowany do prowadzenia działalności usługowej niż stary, nigdy nieremontowany budynek warsztatowy, co również przekłada się odpowiednio na wyższe stawki czynszu najmu. Z tych też względów Sąd Okręgowy uznał, że fakt wykonania przez pozwaną wzajemną prac remontowych i wydania powodowi wzajemnemu lokalu w stanie wynikającym z tych prac, nie doprowadził do powstania uszczerbku w majątku pozwanego, wyrażającego się w konieczności przywrócenia lokalu do stanu niepogorszonego, skoro korzyść uzyskana przez wynajmującego na skutek tych prac była większa od uszczerbku związanego z koniecznością poniesienia wydatków na dokończenie powyższych robót. Argumentacji przedstawionej przez Sąd I instancji w tym zakresie, a w konsekwencji także opartej na nich ostatecznej konkluzji o nieistnieniu obowiązku naprawienia szkody przez powódkę wzajemną, podzielić nie sposób.

Dokonując oceny przesłanki szkody na płaszczyźnie prawa materialnego, z uwzględnieniem uregulowań zawartych w art. 675 § 1 i 2 k.c., Sąd Okręgowy błędnie ograniczył się do samej tylko wartości przedmiotowego lokalu wedle jego stanu z chwili zwrotu tego lokalu powodowi wzajemnemu, całkowicie pomijając aspekt funkcjonalny, który w tym przypadku jest kryterium decydującym. Porównując bowiem stan majątku powoda wzajemnego na dzień zawarcia przez strony umowy najmu ze stanem po wypowiedzeniu umowy przez powoda wzajemnego, z tego punktu widzenia, oczywistego dostrzeżenia wymaga to, że o ile z punktu widzenia ekonomicznego rzeczywiście doszło do zwiększenia wartości lokalu na skutek nakładów poczynionych przez pozwaną wzajemną na przedmiot najmu, to nie ulega wątpliwości, iż lokal ten utracił swoją funkcjonalność, tj. funkcję lokalu użytkowego. W chwili wydania przedmiotu najmu pozwanej wzajemnej, lokal znajdował się w określonym stanie technicznym, umożliwiającym korzystanie z niego, miał zapewniony dostęp do mediów i spełniał funkcję lokalu użytkowego. Natomiast po rozwiązaniu łączącej strony umowy, pozwany otrzymał natomiast lokal niespełniający już funkcji lokalu użytkowego w takim rozumieniu, iż mógłby on być w dalszym ciągu wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem. W ocenie Sądu Apelacyjnego, za błędne uznać należy wnioskowanie, zgodnie z którym rozwiązanie umowy z winy najemcy, który poczynił w lokalu użytkowym określone nakłady na przedmiot najmu, powodując tym samym, iż w momencie rozwiązania umowy wynajęty lokal użytkowy nie spełnia swojej funkcji lokalu użytkowego, nie oznacza, że lokal ten został wydany wynajmującemu w stanie niepogorszonym i nie powoduje szkody po jego stronie. Byłoby ono uzasadnione wyłącznie wówczas, gdyby lokal w chwili jego wydania pozwanej wzajemnej i zwrotu wynajmującemu posiadał tę samą funkcjonalność, tj. zdolność do korzystania z niego jako lokalu użytkowego. Tak zaś niewątpliwie nie było, skoro bezspornym w sprawie było to, że przywrócenie temu lokalowi pierwotnej funkcjonalności wymagało dokonania przez powoda wzajemnego określonych nakładów. W tym zatem przejawia się fakt poniesienia przez powoda wzajemnego szkody i to niezależnie od tego, czy wartość wyłącznie ekonomiczna przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu była wyższa niż w dacie jego wydania wynajmującej. Już to zaś tylko czyni wywód Sądu Okręgowego w tym aspekcie wadliwym. Nie jest również tak, jak wskazuje ten Sąd posiłkując się poglądami judykatury wypracowanymi na tle dyspozycji art. 675 § 1 i 2 k.c., że skoro nakłady pozwana wzajemna czyniła w uzgodnionym z pełnomocnikiem wynajmującego zakresie, to nie może ona ponosić względem niego odpowiedzialności odszkodowawczej za zużycie lub pogorszenie rzeczy, bowiem było ono następstwem jej prawidłowego używania. To ostatnie pojęcie wiązać jedynie należy z uprawnieniem do korzystania z wynajętej rzeczy w sposób w umowie przewidziany, tj. w tym przypadku, do prowadzenia działalności gospodarczej o założonym przez R. W. i znanym wynajmującemu, profilu. Nie obejmuje ono natomiast sytuacji, w której wynajęta rzecz jest zwracana wynajmującemu w stanie, w którym utraciła ona swoją zasadniczą funkcję użytkową. Strony zawarły umowę, na podstawie której powód wzajemny wyraził zgodę na wykonanie przez wynajmującą określonych nakładów modernizacyjnych, a zwrot lokalu miał nastąpić, po dokonaniu tych nakładów w całości, wraz z nimi. Uprawnienie do dokonania nakładów stanowiło wyłącznie środek mający służyć dostosowaniu lokalu do zamierzonego przez obie strony sposobu jego używania przez wynajmującą. Nie może być zatem ono uznane za wpisujące się w pojęcie „używania” w rozumieniu tego przepisu. Odmienny pogląd prowadziłby do niemożliwej do zaakceptowania, na płaszczyźnie aksjologicznej sytuacji, w której wynajmujący wolny byłby od jakiejkolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej wobec najemcy, po rozwiązaniu umowy z przyczyn leżących po jego stronie i pomimo zwrotu wynajętej rzeczy w stanie, w którym nie spełnia ona zasadniczych funkcji, do których została przeznaczona, istniejących w chwili zawarcia umowy, tylko dlatego, że dotychczas dokonane przez niego na rzecz nakłady, znajdowały swoje uzasadnienie w treści tej umowy.

Opisane wyżej uwarunkowania samoistnie czyniły zasadnymi te zarzuty apelacji, w których powód wzajemny zakwestionował odmowę uwzględnienia przez Sąd Okręgowy tej części jego powództwo co do zasady.

Przechodząc do weryfikacji wysokości poniesionej przez powoda wzajemnego z tego tytułu szkody, zauważenia wymaga, że na etapie postępowania apelacyjnego W. K. wskazywał, że winna ona wynieść 89.579,19 zł tytułem równowartości wydatków niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu z pozwaną wzajemną. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to - w kontekście całokształtu zebranego materiału dowodowego - nie mogło zostać co do zasady uwzględnione. Jak wynika bowiem ze sporządzonych na zlecenie Sądu Okręgowego opinii biegłych sądowych, przywrócenie przez stronę pozwaną stanu lokalu poprzedzającego prace remontowe powódki głównej byłoby działaniem nieracjonalnym i nieuzasadnionym ekonomicznie, a także naruszałoby zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Biegła sądowa z zakresu budownictwa J. S. wprost wskazywała, że odtworzenie stanu technicznego lokalu przy ul. (...) w S., w jakim był on w dacie 12 marca 2009 r., nie jest konieczne do spełnienia aktualnie obowiązujących przepisów szczegółowych i warunków technicznych wymaganych dla budynku użytkowego. Biegła sądowa z zakresu robót sanitarnych L. Z. w ustnej opinii uzupełniającej również podała, że zerwanie istniejącej w lokalu ścianki i związana z tym „odkrywka”, a następnie tworzenie nowego elementu, jest działaniem niecelowym (transkrypcja protokołu rozprawy w dniu 15 maja 2015 r.).

Dodatkowo, w pisemnej opinii uzupełniającej z 22 grudnia 2014 r., biegła sądowa J. S. zaznaczyła, że po dokończeniu remontu stan techniczny budynku będzie znacznie lepszy niż przed przebudową - zmniejszy się jego zużycie techniczne, większe będą możliwości jego wynajmu i wzrośnie dochód właściciela uzyskiwany z jego ewentualnego wynajmu. Nadto, zdaniem biegłej S., roboty budowlane wykonane przez pozwaną wzajemną spowodowały wzrost wartości odtworzeniowej budynku należącego do powoda wzajemnego o kwotę równą wartości nakładów poniesionych na remont w kwocie 39.142,93 zł. Wartość rynkowa budynku, po zakończeniu planowanego przez najemcę remontu i przebudowy na gabinety lekarskie, wzrosłaby znacznie, dając możliwość uzyskiwania dochodów w wyższej wysokości niż przy dotychczasowym sposobie użytkowania budynku. Wartość rynkowa budynku przed remontem, zdaniem biegłej, wynosiła 164.000 zł, natomiast po wykonanym remoncie wyniosłaby 227.000 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko tak Sądu Okręgowego, jak i opiniujących w niniejszej sprawie biegłych sądowych, zgodnie z którym przywrócenie stanu technicznego przedmiotowego lokalu do stanu z dnia wydania budynku pozwanej wzajemnej jest działaniem całkowicie nieracjonalnym i ekonomicznie nieuzasadnionym. Zdaniem Sądu, poniesiona przez powoda wzajemnego szkoda winna ograniczyć się wyłącznie do wartości wydatków, jakie pozwany będzie zmuszony ponieść dla przywrócenia lokalowi funkcji lokalu użytkowego. W tym zakresie, Sąd Apelacyjny, uznając za zasadne wnioski apelacji, postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu, rodzaju i kosztów prac budowlanych, koniecznych do przywrócenia lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...), do stanu zgodnego z przepisami prawa i sztuką budowlaną oraz jego przeznaczeniem i sposobem korzystania, bezpośrednio poprzedzającym zawarcie przez strony umowy najmu, z uwzględnieniem prac dotyczących wyposażenia samego lokalu i jego otoczenia (w tym ogrodzenia), w dwóch wariantach:

- z uwzględnieniem zatrzymania nakładów poczynionych na przedmiot najmu przez R. W., które zgodnie ze sztuką budowlaną mogą być przez wynajmującego zatrzymane; w tym wariantcie uwzględnić należy treść opinii biegłych z zakresu instalacji elektrycznych, sanitarnych, wodnych i co, jak również określić zakres, rodzaj i wartość robót niezbędnych do wykonania w tych branżach; wyjaśnić także należy, które z nakładów najemcy, a jeżeli tak to z jakich przyczyn nie nadają się do wykorzystania w toku dalszych prac remontowych, a nadto ustosunkować się do podniesionego w apelacji W. K. zagadnienia pęknięcia ścian,

- przy założeniu odłączenia tych nakładów (w takim zakresie, w jakim jest to możliwe) i przywrócenia konstrukcji obiektu i jego wyposażenia do stanu możliwie identycznego z istniejącym w dacie zawarcia przez strony umowy najmu, czasu niezbędnego do przeprowadzenia tych prac i wartości samych robót (ilości i wartości roboczogodzin), według opisanych wyżej wariantów.

Po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny ustalił, że całkowita wartość robót niezbędnych do wykonania w budynku, położonym w S. przy ul. (...), dla zakończenia jego remontu rozpoczętego staraniem i środkami finansowymi R. W. wynosi 27.466,60 zł (opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. P. (2) - k. 1225-1296 oraz k. 1331-1348).

Zdaniem biegłego sądowego J. P. (2), dla możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w budynku użytkowym powoda wzajemnego konieczne jest pozostawienie całości dotychczas wykonanych przez pozwaną wzajemną robót budowlanych, robót instalacji sanitarnych i robót elektrycznych. Biegły uznał, iż demontowanie nowo wykonanych ścianek działowych i sufitów podwieszonych, za pomocą których stworzono pomieszczenia nr (...) jest niezasadne. Nadto nie dostrzegł potrzeby odnawiania elewacji budynku, czy też wykonania zagospodarowania terenu przed wejściem do budynku. Jak podkreślił, dla dokończenia rozpoczętych i znacznie zaawansowanych robót remontowych budynku będzie konieczne wykonanie tylko 37,7% całości prac remontowych. Tylko szybkie dokończenie tych 37,7% jeszcze niewykonanych robót remontowych pozwoli - zdaniem biegłego - na uratowanie budynku przed dalszym pogarszaniem się jego obecnie złego stanu technicznego. Proponowane zaś przez powoda wzajemnego rozbiórki, o ile by do nich faktycznie doszło, nie tylko bezpowrotnie zniszczą w zasadzie około 80% dotychczas wykonanych prawidłowo robót remontowych, których wartość wynosi 42.651 zł (według cen z II kwartału 2010 r. bez VAT), ale także nie doprowadzi do faktycznego odtworzenia stanu technicznego budynku z marca 2009 r. W ocenie biegłego, powyższe działania są niemożliwe oraz niebezpieczne dla budynku. Stąd też, dzieląc opinie pozostałych biegłych, sporządzających ekspertyzy na potrzeby rozpoznawanej sprawy, biegły P. wprost podkreślił, że całość dotychczas wykonanych robót remontowych w budynku należy zatrzymać i zakończyć.

Dla wyliczenia wysokości wydatków niezbędnych dla przywrócenia funkcjonalności lokalu użytkowego, biegły ten w pisemnej opinii podstawowej sporządził zestawienie koniecznych do wykonania robót remontowych branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej w budynku wraz z ich wyceną według cen z II kwartału 2010 r. z wykorzystaniem ustaleń zawartych w opiniach biegłych J. S. (roboty budowlane), L. Z. (roboty sanitarne) i W. Ł. (roboty elektryczne).

Zestawienie koniecznych do wykonania robót remontowych branży budowlanej obejmowało następujące pozycje: wykonanie tynku na ścianie A budynku o powierzchni 20 m⁽²⁾ na wykonanym już ociepleniu z dwukrotnym pomalowaniem tej powierzchni ścian (po zamontowaniu daszku nad drzwiami wejściowymi do budynku); montaż daszku nad drzwiami wejściowymi do budynku na ścianie „A”; zamontowanie parapetów wewnętrznych w nowo osadzonych oknach PCV o długości do 2 m w ilości w ilości (2 x 1,45) + 1,1 mb = 4,0 m; zamontowanie parapetów wewnętrznych długości ponad 2 mb w ilości 2 x 2,10 = 4,20 mb; osadzenie parapetów zewnętrznych z blachy ocynkowanej przy 5 oknach o łącznej długości 8,2 mb; osadzenie zdemontowanych wcześniej krat na nowo zamontowanych pięciu oknach PCV w ścianach zewnętrznych budynku z użyciem tych zdemontowanych krat; uzupełnienie niewykonanych jeszcze całkowicie sufitów podwieszonych w pomieszczeniach nr 5-6-7-8; uzupełnienie ok. 10 m⁽²⁾ okładzin ceramicznych z glazury; montaż 5 szt. nowych skrzydeł drzwiowych do pomieszczeń nr 3+7+8; dopasowanie z zamontowaniem rozebranych skrzydeł drzwiowych z otworów drzwiowych pomieszczeń nr 2-4-5; wykonanie okładziny ścian pomieszczenia nr 5; montaż płytek terrakota w pomieszczeniach nr 3 oraz nr 5; wykonanie w pozostałych pomieszczeniach budynku posadzki z gumolitu lub z płytek PCV lub też z dwuwarstwowej wykładziny PCV grub. 2 mm typu G. na powierzchni 88 m⁽²⁾ - 12,5 m⁽²⁾; dwukrotne malowanie sufitów wszystkich pomieszczeń w budynku o powierzchni 88 m⁽²⁾ oraz dwukrotne malowanie ścian pomieszczeń wewnętrznych tego budynku o powierzchni 167,92 m⁽²⁾. Wartość robót branży budowlanej do ukończenia w budynku należącym do powoda wzajemnego biegły oszacował na kwotę 16.492 zł, według cen z II kwartału 2010 r.

Zestawienie koniecznych do wykonania robót remontowych branży sanitarnej obejmowało następujące pozycje: zamontowanie w pomieszczeniu łazienki oznaczonej nr 3 dwóch sztuk umywalk porcelanowych oraz jednego ustępu z płuczką ustępową i sedesem typu kompakt oraz podgrzewacza przepływowego 5 U na ścianie nad jedną z umywalk, dwie sztuki baterii umywalkowych oraz jednej baterii natryskowej ściennej, zamontowanej na jednej ze ścian kabiny ustępowej wraz z podejściami dopływowymi i odpływowymi wraz z odcinkami rur ocynkowanych średnicy 15 mm

i kompletem kształtek żeliwnych i zaworów; zakończenie robót instalacji centralnego ogrzewania tego budynku, obejmujących zamontowanie grzejników w pomieszczeniach budynku oraz zamontowanie niezbędnego kotła w pomieszczeniu nr 5, z którego ciepło doprowadzone będzie za pomocą dotychczas ułożonych rur do zamontowanych grzejników; montaż pochodzącego z rozbiórki kotła elektrycznego w pomieszczeniu kotłowni nr 3 wraz z naczyniem zbiorczym z rozbiórki z włączeniem tych 2 rur instalacji „co” doprowadzonych do kotłowni; wykonanie dodatkowego punktu dla podłączenia 6 grzejnika do dwóch rur wykonanej już instalacji centralnego ogrzewania w okolicy ścianki zewnętrznej pomieszczenia kotłowni; montaż grzejników z rur stalowych ożebrowanych oraz dokonanie próby szczelności wykonanej instalacji „co” budynku. Ogólny koszt dokończenia robót sanitarnych w budynku biegły wyliczył na kwotę 7.433 zł według cen z II kwartału 2010r.

Zestawienie koniecznych do wykonania robót remontowych branży elektrycznej obejmowało następujące pozycje: zamontowanie 18 sztuk opraw świetłówkowych z wykorzystaniem opraw z dokonanego ich demontażu; przygotowanie podłoża dla 24 jednostek osprzętu, montaż odgałęźników bryzgoszczelnych bakelitowych; montaż gniazd wtyczkowych bryzgoszczelnych 2-biegunowych z uziemieniem przykręcanym z podłączeniem; montaż gniazd podtynkowych 2-biegunowych z uziemieniem w puszkach z podłączeniem; montaż gniazd wtyczkowych bryzgoszczelnych 3-biegunowych z uziemieniem przykręcanym z podłączeniem oraz elektryczne roboty pomocnicze, których wykonanie jest niezbędne dla użytkowania robót elektrycznych po ich zakończeniu. Sumaryczna wartość robót elektrycznych koniecznych do wykonania w budynku należącym do powoda wzajemnego, zdaniem biegłego J. P. (2), wynosi 1.891 zł według cen z II kwartału 2010 r.

W pisemnej opinii podstawowej biegły ten wyliczył całkowitą wartość robót niezbędnych do wykonania w przedmiotowym budynku dla zakończenia jego remontu - według cen z II kwartału 2010 r. - na kwotę 25.816 zł (16.492 zł - roboty budowlane + 7.433 zł - roboty instalacji sanitarnych + 1.891 zł - roboty elektryczne). Z uwagi na złożone przez strony zarzuty do opinii, postanowieniem z 24 stycznia 2018 r., Sąd Apelacyjny w Szczecinie dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego J. P. (2) na okoliczności, jak w postanowieniach dowodowych z 15 marca 2016 r., 30 czerwca 2016 r., i 13 września 2017 r. w celu ustosunkowania się do zastrzeżeń stron do opinii pisemnej z września 2017 r. zgłoszonych przez strony w pismach procesowych z dnia 15 grudnia 2017 r. (k. 1311 – 1313) oraz 23 listopada 2017r. (k. 1319 – 1320).

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły P. szczegółowo odniósł się do podniesionych przez strony zarzutów, po czym dokonał zmiany w zakresie wyceny ocieplenia ściany „A” o powierzchni 20 m² z kwoty 986 zł na kwotę 1022 zł oraz skorygował dostrzeżony przez stronę pozwaną błąd rachunkowy zawarty w pkt 7.5.12 w opinii podstawowej. Z wyniku powyższych zmian, całkowita wartość robót niezbędnych do wykonania w budynku dla zakończenia jego remontu i przywrócenia jego funkcjonalności - według cen z II kwartału 2010 r., ostatecznie wyniosła 27.466,60 zł.

Dokonując oceny materiału procesowego, zgromadzonego na etapie postępowania odwoławczego, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podważenia dowodu z opinii biegłego J. P. (2). Stwierdzić należy, że opinia została sporządzona po przeprowadzeniu wizji lokalnej nieruchomości położonej w S. przy ul (...), a także uwzględniła całość materiału procesowego oraz zawiera wywody i wnioski odnoszące się wyczerpująco i dogłębnie do analizy wartości poszczególnych prac wykonanych przez powódkę (pozwaną wzajemną) oraz prac koniecznych do wykonania w celu przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z przepisami prawa, sztuką budowlaną, jego przeznaczeniem i sposobem korzystania.

Ustosunkowując się do pisma procesowego powoda wzajemnego z 30 marca 2018 r. w którym wniósł on zarzuty do pisemnej opinii uzupełniającej, podtrzymując jednocześnie wniosek o powołanie nowego biegłego (k. 1355-1356), Sąd Apelacyjny zauważa, że skarżący nie zakwestionował przyjętych przez biegłego wyliczeń, a podniesione przez niego zarzuty koncentrują się przede wszystkim wokół kwestii stronniczości i braku obiektywizmu biegłego podczas sporządzania opinii, czy też odwoływania się do ustaleń innych biegłych sądowych, opiniujących w niniejszej sprawie. Zdaniem pozwanego (powoda wzajemnego) biegły nie odniósł się merytorycznie do większości zgłoszonych zarzutów

do opinii podstawowej, w tym w dalszym ciągu nie wyjaśnił kwestii związanych z odnowieniem elewacji budynku oraz zagospodarowaniem terenu, które to prace - w odczuciu apelującego - są konieczne i winny zostać uwzględnione.

W tym miejscu przypomnienia wymaga, że dowód z opinii biegłego, jako dowód o specyficznym charakterze, w świetle utrwalonych poglądów judykatury podlegać może ocenie sądowej jedynie w takiej płaszczyźnie, w jakiej ocena ta nie ingeruje w zakres dotyczący ściśle wiadomości specjalnych. Jak jednolicie wskazuje się w orzecznictwie, opinia nie może podlegać ocenie sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej, nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność i spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. Sfera dotycząca wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c. oceniana jest w sposób uwzględniający specyfikę (opisaną wyżej szczególną rolę w procesie dowodzenia) dowodu z opinii biegłego. Żadnych tego rodzaju argumentów nie przedstawiono, co powoduje, że opinię uznać należało za wystarczającą do poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wbrew błędnemu przekonaniu skarżącego, biegły P. w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniósł się merytorycznie do zarzutów podniesionych przez strony w pismach procesowych z 15 grudnia 2017 r. oraz 23 listopada 2017 r. Twierdzenia skarżącego w tym zakresie mają charakter wyłącznie polemiczny i uchylają się spod kontroli instancyjnej Sądu. Odnośnie zarzucanego przez pozwanego (powoda wzajemnego) udziału świadka M. W. w przeprowadzanych przez biegłego sądowego J. P. (2) oględzinach nieruchomości, Sąd odwoławczy wskazuje, że skarżący nawet nie podjął próby wykazania, jak okoliczność ta miałyby wpłynąć na sformułowane przez biegłego wnioski, a tym bardziej, ocenę dowodu z opinii, dokonaną przez Sąd II instancji. Jeśli zaś chodzi o zarzut powoływania się przez biegłego P. na ustalenia poczynione przez innych biegłych we wcześniej sporządzonych opiniach, wyjaśnienia wymaga, że skarżący pomija specyfikę dowodu, jakim jest opinia biegłego sądowego, sporządzona na potrzeby konkretnego postępowania. Opinia biegłego sądowego stanowi przedstawienie wiadomości i informacji w odniesieniu do spornych pomiędzy stronami istotnych okoliczności faktycznych - sporne fakty są przez biegłego "przetwarzane" przy wykorzystaniu przez niego wiadomości specjalnych i następnie podane sądowi w celu umożliwienia mu wypracowania własnej oceny stanu faktycznego, z uwzględnieniem wiadomości przekazanych przez swojego "pomocnika sądu". Niewątpliwie ma ona służyć wyjaśnianiu okoliczności występujących w konkretnej sprawie - poprzez pryzmat wiadomości specjalnych, znanych biegłemu, nie zaś do przedstawiania tychże wiadomości abstrakcyjnie, w oderwaniu od stanu faktycznego sprawy. Biegły w żaden sposób nie jest przy tym uprawniony do dokonywania własnych ustaleń faktycznych w ramach przedmiotowej podstawy powództwa, w drodze "pozasądowego" przeprowadzenia dowodów, bowiem prowadzenie postępowania dowodowego zastrzeżone jest wyłącznie do kompetencji sądu (vide: art. 235 k.p.c.). Zakres czynności, dotyczących kontaktu biegłego z materiałem procesowym wyczerpuje treść art. 284 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może zarządzić okazanie biegłemu akt sprawy i przedmiotu oględzin oraz zarządzić, aby brał udział w postępowaniu dowodowym. Stąd też odwoływanie się przez biegłego P. do treści zawartych w uprzednio sporządzonych opiniach biegłych uznać należy prawidłowe i wypełniające zalecenia Sądu, wyrażone w postanowieniu z 15 marca 2016 r., zwłaszcza jeśli zważyć, że odwołania te dotyczą zasadniczo opinii biegłych branżowych, których opinie nie były zasadniczo przez niego kwestionowane.

Pozwany (powód wzajemny) zarzucił nadto, iż biegły nie uwzględnił na potrzeby sporządzanej opinii prac remontowych obejmujących odnowienie elewacji budynku oraz zagospodarowanie terenu, nie wyjaśnił w sposób wystarczający kwestii wyliczenia pracochłonności robót, jak również nie uwzględnił kosztów sporządzenia dokumentacji projektowej. Zarzuty te zdaniem Sądu Apelacyjnego są całkowicie bezpodstawne. W pisemnej opinii podstawowej biegły P. w sposób wyczerpujący omówił kwestie ewentualnych robót związanych z odnowieniem elewacji budynku, jak również zagospodarowaniem terenu wokół budynku (vide: pkt 7.4.2 - 7.4.3 opinii podstawowej). Nadto, w sposób wyczerpujący - zdaniem Sądu - wyjaśnił zagadnienie związane z wyliczeniem pracochłonności robót remontowych. Jeżeli zaś chodzi o nieuwzględnienie przez biegłego sądowego kosztów dokumentacji projektowej, jaka będzie musiała zostać wykonana przez właściciela lokalu w celu zalegalizowania prac wykonanych przez powódkę

główną, Sąd Apelacyjny zauważa, że kwestia ta nie była objęta treścią tezy dowodowej zakreślonej przez Sąd Apelacyjny w postanowieniu z 15 marca 2016 r.

W efekcie stwierdzić należy, że opinia biegłego J. P. (2) - tak podstawowa, jak i uzupełniająca - zawiera spójne logicznie i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wywody i wnioski oparte o całokształt materiału procesowego, zaś kompetencje i kwalifikacje biegłego, jeśli chodzi o dziedzinę, z perspektywy której oceniał materiał procesowy, nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. W zakresie wniosku powoda wzajemnego o powołanie innego biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, Sąd Apelacyjny wskazuje, iż nie dostrzegł takiej potrzeby. W tym kontekście zaakcentowania wymaga, że konieczność przeprowadzania dalszych opinii nie może być uzasadniona tym, że opinie dotychczas sporządzone nie odpowiadają oczekiwaniom strony. Samo stwierdzenie strony, że się z nią nie zgadza, nie oznacza, że opinia jest wadliwa (por. wyrok SA w Lublinie z 25 sierpnia 2011r., I ACa 316/11, Lex nr 1095795). Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony (por. wyrok SN z 16 września 2009 r., sygn. akt I PK 79/09, Lex nr 553670). Niewątpliwie potrzeba taka istnieje w sytuacji, gdy pierwotna opinia budzi istotne i nie dające się usunąć wątpliwości, gdy w sprawie wydane zostały opinie o sprzecznej treści, gdy takie opinie nie są zgodne w zasadniczych kwestiach, gdy zawierają luki, są niekompletne, gdy nie odpowiadają postawionej tezie, gdy są niejasne, czy też nienależycie uzasadnione.

Tym samym nie jest w tym względzie rozstrzygający wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość (por. wyroki SN z 20 maja 2011 r., II UK 346/10, Lex nr 898705; z 14 stycznia 2011 r., II UK 160/10, Lex nr 786386; z 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, Lex nr 603161). W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co winno skutkować jego pominięciem. Podobnie podstawą wniosku o przeprowadzenie nowego dowodu nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (wyrok SN z 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182). Przyjmuje się też, że uznanie przez sąd opinii biegłego za wiarygodną, mimo zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę postępowania, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd z obowiązku wzywania innego biegłego. Nie można bowiem przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (zob. wyroki SN z 15 lutego 1974 r., II CR 817/73, Lex nr 7404; z 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Lex nr 7407; z 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, Nr 9, poz. 67).

Za całkowicie bezzasadny Sąd odwoławczy uznał zarzut naruszenia art. 227 k.p.c., polegający na oddaleniu wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadków J. W. i M. K. (2), podczas gdy - zdaniem powoda wzajemnego - zostali oni zawnioskowani również na okoliczności związane ze stanem lokalu, w jakim znajdował się on bezpośrednio po jego oddaniu przez najemcę. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że skarżący nie zarzucił naruszenia w takiej sytuacji przepisu art. 217 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych do rozstrzygnięcia. Skoro zaś Sąd Okręgowy uznał za wystarczający dla wyjaśnienia tych okoliczności tylko określony materiał (zakres postępowania dowodowego), to dalsze zarzuty pozwanych nie dają podstaw do zakwestionowania takiego stanowiska. Oceny tej nie zmienia odwołanie się do art. 227 k.p.c. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z 18 marca 2014 r. (sygn. akt II PK 256/12, Lex nr 1448393), brak zarzutu naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. ma większe znaczenie i dlatego wyprzedza reguły dowodowe określone w tych przepisach. Sąd nie ma obowiązku, a wręcz powinien ograniczyć postępowanie dowodowe (art. 217 § 2 k.p.c. - „Sąd pominię środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione [...]”), jeżeli w jego ocenie okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Jednocześnie, nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że skarżący nie kwestionował ustaleń Sądu I instancji dotyczących stanu lokalu użytkowego w momencie jego przekazywania przez pozwaną wzajemną, tj. w zakresie okoliczności, na jaką mieli być słuchani wskazywani świadkowie, zaś w wywiedzionej apelacji nie ponowił wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań ww. osób. Z tego też, względu podniesiony przez skarżącego zarzut okazał się być bezzasadnym.

Nieuzasadnionym okazał się również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. z istoty rzeczy dotyczący sposobu przedstawienia przez Sąd Okręgowy sfery motywacyjnej wyroku. Powszechnie w orzecnictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy,

gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r., III APa 63/12, niepubl., wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1075/12, niepubl.). W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności nie wystąpiły. Zauważyć trzeba, iż rola uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie ogranicza się tylko do przekonania stron co do słuszności stanowiska sądu i zgodności z prawem orzeczenia, ale jego zadaniem jest także umożliwienie przeprowadzenia kontroli apelacyjnej. Spełnia ono także funkcję porządkującą, obligując stosujący prawo sąd do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego i jego subsumcji do miarodajnej normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do jej konkretyzacji w sentencji wyroku. Dlatego też dwie podstawy rozstrzygnięcia: faktyczna i prawna powinny być spójne, tworząc logiczną całość (tak: teza 3 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r., I CSK 314/12, niepubl.). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku tworzy taką spójną i logiczną całość. Świadczy o tym wprost postawienie przez skarżącego temu wyrokowi licznych zarzutów, co nie byłoby przecież możliwe, gdyby jego uzasadnienie uchylało się od możliwości zdekodowania motywów jego wydania.

O odsetkach za opóźnienie w zapłacie należnego powodowi wzajemnemu odszkodowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.p.c., ustalając datę wymagalności tego świadczenia zgodnie z żądaniem pozwu, z uwzględnieniem reguł przewidzianych w art. 455 k.c.

Za w pełni uzasadnioną Sąd Apelacyjny uznał natomiast grupę zarzutów, podniesioną w ramach naruszenia art. 5 k.c., a dotyczącą odmówienia powodowi wzajemnemu ochrony jego roszczeń z uwagi na naruszenie przez niego zasady współzycia społecznego w postaci lojalności wobec drugiej strony stosunku cywilnoprawnego. Wadliwość stanowiska Sądu Okręgowego w tej materii wynika samoistnie już z tego, że jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, nie jest możliwe uznanie sprzeczności dochodzonego roszczenia z klauzulami generalnymi w sytuacji, w której zachowanie podmiotu, który klauzule te mają chronić, je także narusza (zasada tzw. „czystych rąk”). Nie wdając się w tym miejscu w pogłębione rozważania natury teoretycznej wskazać należy, że klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współzycia społecznego, ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się (w przeciwieństwie do regulacji tych zasad w przepisach szczególnych mających charakter norm prawnych) do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Zasady te zastąpiły w kodeksie cywilnym, a także w innych ustawach regulujących stosunki cywilnoprawne takie dawne zasady, jak: słuszności, dobrej wiary (w znaczeniu obiektywnym), porządku publicznego, uczciwego obrotu czy też dobrych obyczajów. Z tego punktu widzenia zaś, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości to, że to pozwana wzajemna swoim nielojalnym wobec wynajmującego zachowaniem doprowadziła do sytuacji, w której został mu zwrócony lokal, któremu przywrócenie jego funkcji użytkowych wymagało – odmiennie niż w dacie zawarcia umowy najmu – znacznych nakładów z jego strony. Nielojalność ta przejawiała się przede wszystkim w tym, że bez wiedzy powoda wzajemnego podjęła ona działania zmierzające do funkcjonalnego połączenia wynajętego od niego lokalu z sąsiednim lokalem użytkowym (także bez wiedzy jego właściciela), a gdy jej zamiary w tym zakresie nie zmaterializowały się, straciła jakiekolwiek zainteresowanie kontynuowaniem umowy, pozostawiając jego przedmiot z jedynie rozpoczętymi robotami remontowo – adaptacyjnymi. Już to zaś tylko czyni wadliwym zastosowanie w stosunku do niej dobrodziejstwa z art. 5 k.c. Sąd Okręgowy nie dostrzegł również, że dla zastosowania art. 5 k.c. konieczne jest wystąpienie trzech podstawowych przesłanek: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 279/04). Nie jest przy tym kwestionowany w judykaturze pogląd, że stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12). Kwalifikacja określonej sytuacji faktycznej jako szczególnej nie musi być przy tym wyłącznie następstwem ustalenia, iż zaistniało jedno określone zdarzenie, posiadające cechę wyjątkowości. Wystarczające jest tu bowiem stwierdzenie, że kwalifikowane w całej swojej złożoności zachowania obu stron świadczą

o ich nietypowości, wyjątkowości o takim natężeniu, które racjonalizuje wniosek o nadużyciu przez stronę powodową przysługującego jej prawa podmiotowego. Nie sposób w kontekście przywołanych przez Sąd Okręgowy argumentów dostrzec, w czym przejawiać się miało spełniające tak opisane kryteria zachowanie powoda wzajemnego. Nie jest nim w szczególności to, że nie zgodził się na proponowany przez R. W. sposób przebudowy lokalu, polegający na jego połączeniu z lokalem sąsiednim. Powód wzajemny zawarł umowę o określonej treści, w ramach której oczekiwał uzyskania przez siebie ściśle wynikających z niej korzyści. Nie można zatem suwerennej, subiektywnej woli powoda wzajemnego zastępować odwołaniem się do tego, co zdaniem Sądu byłoby dla niego ekonomicznie korzystne. Nie ma tu również jakiegokolwiek znaczenia to, że skarżący nie kontynuował prac remontowych. Uszczerbek majątkowy w postaci potrzeby poczynienia wydatków w określonej wyżej wysokości w jego majątku niewątpliwie powstał. W kategoriach wyłącznie de lege ferenda, kwalifikować można wprost niewypowiedzianą w tym kontekście przez Sąd Okręgowy tezę, że art. 5 k.c. stoi na przeszkodzie w uwzględnieniu powództwa odszkodowawczego w sytuacji, gdy poszkodowany własnym staraniem, jeszcze przed wydaniem przez sąd wyroku w tym przedmiocie, nie doprowadził do usunięcia skutków szkody. Wbrew również temu Sądowi, za oddaleniem powództwa wzajemnego w całości na podstawie art. 5 k.c. nie mogła w końcu przemawiać okoliczność, że powód wzajemny uzyskał kosztem pozwanej wzajemnej określoną korzyść ekonomiczną w postaci poczynionych przez nią nakładów. Sam Sąd I instancji uznał przecież – prawomocnie oddalając powództwo główne - że ich zatrzymanie bez konieczności wypłacenia wynajmującej jakiegokolwiek ekwiwalentu pieniężnego, było działaniem w pełni zgodnym z prawem, w szczególności z zawartą przez strony umową, co już tylko wyklucza możliwość pozytywnej kwalifikacji tego zachowania na płaszczyźnie dyspozycji art. 5 k.c.

Zmiana zaskarżonego wyroku co do istoty sprawy skutkowałą koniecznością jego modyfikacji także w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w zakresie powództwa wzajemnego, przy czym za oczywiście bezzasadny uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy dyspozycji art. 98 § 1 k.p.c., w opisanym w niej zakresie. Przepis powyższy statuuje generalną – dla orzekania o kosztach procesu – zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy i poza zakresem jego normowania pozostają kwestie związane z nierównomiernym wpływem stron na wygenerowanie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych. Chcąc zatem poddać tak uargumentowanych zarzut ocenie sądu odwoławczego, winien skarżący bezwzględnie powołać inny, dający się powiązać z uzasadnieniem zarzutu przepis prawa procesowego, czego nie uczynił. Zgodnie bowiem z ugruntowanym w judykaturze poglądem, wypracowanym na tle dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., sąd II instancji jest bezwzględnie związany zarzutami naruszenia prawa materialnego (za wyjątkiem nieważności postępowania).

Konsekwencją zmiany wyroku była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za I instancję, stosownie do wyniku procesu w zakresie powództwa wzajemnego (art. 100 k.p.c.). Powód wzajemny przy swoich roszczeniach utrzymał się bowiem w około 18 %, zaś pozwana wzajemna wygrała to postępowania w około w 82 %. W postępowaniu tym koszty procesu prawidłowo ustalone przez Sąd Okręgowy wyniosły 3.608,50, z czego powodowi wzajemnemu należy się kwota 649,50 zł., zaś pozwanej wzajemnej – 2.959 zł. Kompensata tych wartości skutkowałą zasądzeniem od W. K. na rzecz R. W. kwoty 2.309,50 zł.

Z uwagi na ogólny wynik procesu, uwzględniający zarówno powództwo główne jak i wzajemne, w którym pozwany – powód wzajemny uległ w znacznie wyższym niż jego przeciwniczka procesowa zakresie, pomimo częściowego uwzględnienia apelacji, brak było, zdaniem Sądu Apelacyjnego wystarczających podstaw do weryfikacji zaskarżonego wyroku w jego pkt V i VI, tj. w zakresie nałożenia na strony obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych. Słusznie w tym zakresie wskazał Sąd Okręgowy, że koszty te wygenerowane zostały pokrytymi tymczasowo przez Skarb Państwa kosztami dowodów z opinii biegłych, które niepodzielnie dotyczyły obu powództw. W takiej zatem sytuacji obciążenie tymi kosztami powódki – pozwanej wzajemnej w większej części pozostawałoby w sprzeczności z elementarnym poczuciem sprawiedliwości.

Z tych wszystkich przyczyn uzasadnionym było wydanie wyroku reformatoryjnego, o treści jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Dalej idąca apelacją powoda wzajemnego podlegała oddaleniu jako bezzasadna, w oparciu o dyspozycję art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 zdanie 1 k.p.c., wedle zasady stosunkowego ich rozdzielenia, przy założeniu, że – w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia – powód wzajemny wygrał to postępowanie w wygrała to postępowanie w około 27 %, pozwana wzajemna w około 73 %.

Na poniesione przez każdą ze stron w tym postępowaniu koszty złożyły się koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości po 2.700 zł (ustalone - z uwagi na datę wniesienia apelacji - na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Dodatkowo powód wzajemny uiszczył zaliczkę na koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w kwocie 2.000 zł. W efekcie przyjąć należało, iż należne powodowi wzajemnemu 27 % tych kosztów oznacza kwotę 1.291 zł., natomiast należne pozwanej wzajemnej 73 % stanowi kwotę 1.971 zł. Dokonanie kompensaty powyższych kosztów skutkowało zasądzeniem od powoda wzajemnego na rzecz pozwanej wzajemnej kwoty 702 zł, o czym orzeczono w pkt III sentencji.

W postępowaniu apelacyjnym wygenerowane zostały poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego J. P. (2), ponad uiszczoną przez W. K. zaliczkę, w łącznej kwocie 5.447,59 zł. Koszty te, stosowanie do proporcji, w jakiej każda ze stron przegrała to postępowanie je obciążały, stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, tj. powoda wzajemnego kwota 3.976,74 zł, pobrana z zasądzonych na jego rzecz świadczenia, zaś pozwaną wzajemną kwota 1.470,85 zł. Powyższe skutkowało rozstrzygnięciem jak w pkt IV i V sentencji.

SSA Z. Ciechanowicz SSA A. Kowalewski SSA D. Gamrat-Kubeczak