

Sygn. akt IV Ca 1009/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 października 2020r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia Renata Wanecka (spr.)

Sędzia Joanna Świerczakowska

Sędzia Katarzyna Mirek – Kwaśnicka

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie 30 września 2020r. w P.

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko A. C. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Płocku z 17 lipca 2019r.

sygn. I C 240/13

oddala apelację.

sygn. akt IV Ca 1009/19

UZASADNIENIE

Z. S. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od A. C. (1) kwoty 29.700 zł z ustawowymi odsetkami od 31 maja 2012r. i o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P.. W dacie zawarcia umowy wpłacił kaucję w wysokości 17.000 zł. Ponadto, za zgodą pozwanej poniósł nakłady na lokal, których wartość oszacował na 12.700 zł. Z. S. wyprowadził się w październiku 2010r. Pozwana odmówił zwrotu kaucji i rozliczenia nakładów.

W odpowiedzi na pozew A. C. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, że zaprzecza, aby otrzymała od powoda kaucję w wysokości 17.000 zł. Nadto pozwana zaprzeczyła, aby powód dokonał zakupu okien, a także pokrywał koszty remontu.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut zamortyzowania się ewentualnych nakładów poczynionych w roku 1998, albowiem został on zwrócony 30 maja 2012r., a więc po upływie 14 lat. Z. S. powyrywał parapety

wewnętrzne, pozostawiając zdewastowany lokal. Wartość szkody z tego tytułu pozwana wyceniła na 1.000 zł i z ostrożności procesowej podniosła zarzut potrącenia.

Wyrokiem z 17 lipca 2019r. Sąd Rejonowy w Płocku zasądził od A. C. (1) na rzecz Z. S. kwotę 6.893,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 31 maja 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (punkt 1); w pozostałym zakresie oddalił powództwo (punkt 2); zasądził od powoda na rzecz pozwanej 733,63 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3); tytułem zwrotu kosztów sądowych nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Płocku od powoda kwotę 8.414,36 zł, zaś od pozwanej - 2.513,40 zł (punkty 4 - 5).

Sąd Rejonowy ustalił:

W dniu 24 lutego 1998r. powód i pozwana zawarli umowę najmu mieszkania nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Mieszkanie miało zostać wynajęte małżonkom B. bezterminowo. Czynnosc za mieszkanie od lutego 1998r. wynosił 245 zł, co w przeliczeniu odpowiadało 70 dolarom. Z każdym rokiem czynsz miał wzrastać o 5 dolarów miesięcznie.

Z. S. z żoną wprowadził się do mieszkania w 1998r. (na przełomie lutego i marca). Pozwany w wynajętym mieszkaniu, bez uzyskania pisemnej zgody pozwanej, wymienił instalację elektryczną, położył na podłodze panele, wzmocnił podłogę siatką, w okolicach kominka położył terakotę, wybudował łazienkę, założył instalację wodno - kanalizacyjną, położył płytki w kuchni i łazienne, ocieplił ściany od wewnątrz styropianem, wymalował ściany, położył tynki, wymienił drzwi wejściowe.

W dniu 3 stycznia 2000r. pomiędzy powodem a pozwaną doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Czynnosc został ustalony na kwotę 100 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym zarówno ta umowa, jak i umowa wcześniejsza, dotyczyły jednego i tego samego lokalu mieszkalnego.

Wymiana okien w mieszkaniu została przeprowadzona i sfinansowana przez pozwaną.

Umowa najmu została wypowiedziana przez powoda z dniem 31 maja 2012r. Wezwał pozwaną pisemnie do zwrotu wpłaconej kaucji w kwocie 17.000 zł oraz rozliczenia nakładów. W dniu 30 maja 2012r. doszło do zdania lokalu, z czego został sporządzony protokół. Wynikało z niego, iż zostały wyrwane parapety z okien. Pozwana w chwili zwrotu jej wynajmowanego lokalu po zakończeniu trwania stosunku najmu nie zgłaszała powodowi żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Zgodnie z decyzją Państwowej Służby Ochrony Zabytków, do rejestru zabytków wpisana jest kamienica główna od strony Nowego (...). Oficyna, w której znajduje się lokal, którego dotyczy sprawa, nie jest wpisana do rejestru zabytków. W przypadku wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych w oficynie, wymagana jest opinia konserwatorska, jako uzupełnienie zgłoszenia robót budowlanych lub pozwolenia na budowę.

Nakłady poniesione przez powoda na ocieplenie budynku styropianem od wewnątrz, nie były wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, albowiem wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych nie stosuje się materiałów rozprzestrzeniających ogień, jakim jest styropian. Nie stosuje się styropianu do ociepleń wewnętrznych także, ze względu na jego sublimację (przechodzenie w stan gazowy), co przy braku wentylacji, powoduje nadmierne występowanie substancji toksycznych w pomieszczeniu. Styropian jest materiałem nieprzepuszczalnym i zastosowanie go powoduje brak naturalnego ruchu wentylacyjnego elementów konstrukcyjnych w obiekcie, a co za tym idzie, zawilgocenie ścian oraz zwiększenie wilgotności elementów drewnianych, które są w obiekcie. Wykonane przez Z. S. docieplenie ścian i sufitów, jest niezgodnie ze sztuką budowlaną.

Ocieplenie winno być niezwłocznie usunięte, zaś koszt demontażu wyniesie 3 348,93 zł. Zdjęcie styropianu pociąga za sobą konieczność naprawy tynków, co będzie wymagało poniesienia kosztów w wysokości 4 965,41 zł. Koszt odmalowania przedmiotowego mieszkania po demontażu wyniesie 113,592 zł.

Wartość nakładów polegających na wymiana instalacji wodociągowej wynosi 597,64 zł, na instalacji kanalizacyjnej 1.652,41 zł, instalacji elektrycznej 1.098,49 zł – łącznie 3.348,49 zł. Nakłady na roboty budowlane w łazience wyniosły 2.361,87 zł, na roboty budowlane w kuchni 2.168,19 zł, na roboty budowlane w pokoju nr (...) – 2.733,32 zł, w pokoju nr (...) – 1.130,65 zł, na stolarkę okienną - 2.734,56 zł, na roboty dociepleniowe 7.217,56 zł.

Wartość nakładów przy uwzględnieniu zużycia technicznego w przypadku instalacji wodociągowej wyniosła - 212,31 zł, instalacji kanalizacyjnej - 793,28 zł, instalacji elektrycznej - 626,02 zł - łącznie 1.631,61 zł. Wartość robót budowlanych w łazience wyniosła 1.698,11 zł, robót budowlanych w kuchni 1.404, 81 zł, robót w pokoju nr (...) – 1.661,85 zł, w pokoju nr (...) - 497,49 zł, montaż stolarki okiennej 2.406,41 zł, docieplenie ścian od wewnątrz 4.980,12 zł - łącznie 12.648, 79 zł.

Nakłady, jakie obecnie należałoby poczynić na demontaż ocieplenia wynoszą 5.975,72 zł , a na demontaż pozostałych robót budowlanych, takich które doprowadziłyby lokal mieszkalny do stanu poprzedniego sprzed remontu 2.579 zł. Nakładami koniecznymi były: pomalowanie ścian, stolarki okiennej, drzwiowej, podłogi z desek podłogowych, wymiana instalacji elektrycznej, terakota w pokoju pod kominek. Wartość poszczególnych ulepszeń koniecznych to: pokój nr (...) - montaż terakoty pod kominek 107,28 zł, wymiana instalacji elektrycznej - 626,02 zł wymiana stolarki okiennej - 2.406,41 zł, w kuchni: instalacja wodociągowa - 108,96 zł, instalacja kanalizacyjna - 271,59 zł, w łazience: 2.323,15 zł, łącznie 5.843,41 zł. Wartość wszystkich ulepszeń z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego wynosi 6.893,87 zł.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji powołał się na art. 676 kc, zgodnie z którym, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Istnienie lub brak zgody wynajmującego nie ma wpływu na zastosowanie przepisu art. 676 kc. Ewentualny brak zgody wynajmującego może prowadzić do powstania roszczenia odszkodowawczego względem najemcy, niezależnie od regulacji art. 676 kc. Z kolei istnienie zgody, ale brak porozumienia w kwestii rozliczeń również pozwala zastosować ten przepis.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w sytuacji gdy chodzi o najem lokalu mieszkalnego, tak jak w realiach przedmiotowej sprawy, należy wziąć pod uwagę art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia zachować za zwrotem ich wartości, uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Natomiast w sytuacji, gdy najemca nie wyraził zgody na piśmie, w ogóle nie wypowiedział się w zakresie ulepszeń, należy zastosować przepis art. 6e ust. 2 w/w ustawy, zgodnie z którym wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Skuteczne dokonanie wyboru przez wynajmującego możliwe jest dopiero po zakończeniu stosunku najmu. Roszczenie najemcy o zwrot wartości nakładów powstaje dopiero po podjęciu decyzji przez wynajmującego o zatrzymaniu nakładów. Ten może ją podjąć najwcześniej po ustaniu stosunku najmu. Roszczenie najemcy o zwrot wartości zatrzymanych ulepszeń staje się wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy.

Sąd wskazał, że z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika, aby w realiach niniejszej sprawy, pozwana po zakończeniu stosunku najmu zgłosiła żądanie usunięcia ulepszeń i przywrócenia stanu poprzedniego. Żona powoda zeznała wprost, iż jak zdawali mieszkanie, to pozwana nie żądała od nich przywrócenia stanu poprzedniego, zaś mąż pozwanej wskazał, iż jego żona na pewno mówiła, żeby doprowadzić mieszkanie do porządku.

Pod pojęciem ulepszeń należy rozumieć nakłady, które zwiększają w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, a jednocześnie nie obciążają ani wynajmującego, zwłaszcza jako nakłady konieczne (art. 662 § 1 kc, 663 kc), ani najemcy jako drobne nakłady, o których mowa w art. 662 § 2 kc.

Powołana w sprawie biegła inż. G. P. określiła wartość odtworzeniową nakładów według stanu z dnia zwrotu lokalu pozwanej, w stosunku do stanu z daty sprzed dokonania remontu, z uwzględnieniem stopnia zużycia na podstawie sporządzonych kosztorysów. Wartość kosztorysowa nakładów wyniosła 597,64 zł na instalację wodociągową, 1.652,41 zł na instalację kanalizacyjną, 1.098,49 zł na instalację elektryczną, łącznie 3.348,54 zł, nakłady na łazienkę 2.361,87zł, nakłady na kuchnię 2.168,19 zł, nakłady na pokój nr (...) - 2.733,32 zł, nakłady na pokój nr (...) – 1.130,65 zł , na stolarkę okienną – 2.734,56 zł, na roboty dociepleniowe – 7.217,56 zł – łącznie 18.346,15 zł. Wartość wszystkich nakładów ogółem biegła wyliczyła na sumę 21.694,69 zł. Następnie biegła wyliczyła wartość kosztorysową robót, z uwzględnieniem zużycia technicznego na dzień 30 maj 2012r. Wskazała, iż pod pojęciem „zużycia” rozumie się utratę wartości nieruchomości, wynikłą z jej zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego. Biegła stwierdziła, iż wartość nakładów, przy uwzględnieniu zużycia technicznego, na instalację wodociągową wynosi 212,31 zł, na instalację kanalizacyjną 793,28 zł, na instalacje elektryczną 626,02 zł, nakłady na łazienkę 1.698,11 zł, nakłady na kuchnię 1.404,81 zł, nakłady na pokój nr (...) – 1.661,85 zł, nakłady na pokój nr (...) - 497,49 zł, nakłady na montaż stolarki okiennej 2.406,41 zł, na docieplenie ścian od wewnątrz 4.980,12 zł. Łącznie wartość wszystkich nakładów wyceniono na kwotę 14.280,40 zł.

Jednocześnie biegła wskazała, iż powyższe nakłady spowodowały ulepszenie przedmiotowego lokalu, a co za tym idzie, zwiększyły one jego wartość. Wzrost wartości rynkowej lokalu po wykonaniu nakładów jest najczęściej większy od wartości odtworzeniowej tych nakładów, ponieważ na wartość rynkową mieszkania mają wpływ również takie cechy jak: położenie na piętrze, lokalizacja, funkcjonalność itp. Dlatego też rozliczenie nakładów najemcy z wynajmującym nie może odnosić się do wartości rynkowej, a do wartości odtworzeniowej nakładów, pomniejszonych o wartość zużycia tych części składowych.

Biegła uściśliła swe wnioski w zakresie wykonanego ocieplenia ścian. Uwzględniając wnioski opinii biegłego W. K., przyjęła, iż w związku z tym, że przedmiotowe ocieplenie wewnątrz lokalu nie powinno być wykonane z płyt styropianowych, nie spowodowało ono wzrostu wartości lokalu. Tym samym nie należy traktować go jako nakładu na lokal mieszkalny pozwanej. Stąd też Sąd Rejonowy pomniejszył wyliczoną przez biegłą wartość nakładów 14.280,40 zł o koszt docieplenia tj. o kwotę 4.980, 12 zł.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił również kosztu wymiany stolarki okiennej wyliczonego przez biegłą na kwotę 2.406,41 zł, albowiem przedstawiona przez pozwaną faktura za wymianę okien, nie dotyczy okien w lokalu wynajmowanym przez powoda, gdyż dotyczy - jak wynika z załączonej umowy okien w kolorze złotego dębu, a z dokumentacji fotograficznej wynika, iż w lokalu zajmowanym przez powoda były okna koloru białego. Z kolei powód nie udowodnił swych twierdzeń, jakoby połowę wartości montażu okien jego żona zwróciła pozwanej.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od wyroku złożyła A. C. (2), zaskarżając go w punktach: 1, 3, 4 i 5 oraz zarzuciła:

- obrazę przepisów prawa materialnego w postaci art. 676 kc w zw. z art. 5 kc - poprzez ich błędną wykładnię i niezasadne zastosowanie;
- obrazę przepisów prawa materialnego w postaci art. 5 kc, art. 6e ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ich niezastosowanie;
- obrazę przepisów prawa procesowego, mającą istotne znaczenie dla treści wydanego rozstrzygnięcia, w postaci art. 321 § 1 kpc – poprzez wyrokowani ponad żądanie pozwu;
- obrazę przepisów prawa procesowego, mającą istotne znaczenie dla treści wydanego rozstrzygnięcia, w postaci art. 100 kpc, art. 233 kpc oraz art. 328 § 2 kpc – poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, pozwana wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, obciążenie powoda w całości kosztami sądowymi oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje,

- ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając mu do rozstrzygnięcia zwrot kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 321 kpc poprzez orzeczenie ponad żądanie zgłoszone przez powoda, jest nieuzasadniony. Słusznie apelująca wywodzi, że powództwo obejmowało żądanie zwrotu kaucji w wysokości 17.000 zł oraz zwrotu nakładów w wysokości 12.700 zł. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda 6.893,87 zł z tytułu poniesionych nakładów na lokal mieszkalny w kamienicy należącej do A. C. (1). Wskazane w pozwie wartości poszczególnych nakładów miały charakter orientacyjny. Operacja matematyczna, polegająca na procentowym odniesieniu danych wynikających z opinii do sumy, której z tytułu zwrotu nakładów domagał się Z. S., a jaką przeprowadziła pozwana w apelacji, nie prowadzi do wniosku, że Sąd przekroczył granice pozwu.

Nie ulega wątpliwości, że zakaz wyjścia ponad żądanie dotyczy roszczenia zarówno w sensie ilościowym, jak i jakościowym. Oznacza to, że sąd nie może wyjść nie tylko poza wskazywaną przez powoda sumę pieniężną, ale również poza podstawę faktyczną pozwu. Z. S. domagał się zasądzenia kwoty 12.700 zł z tytułu nakładów, jakie poniósł na lokal będący przedmiotem najmu. Na etapie składania pozwu, podana przez niego suma za dokonane ulepszenia miała charakter szacunkowy. Weryfikacja zgłoszonego z tego tytułu roszczenia nastąpiła wskutek przeprowadzenia licznych opinii, zmierzających do określenia charakteru tych nakładów i ich wartości w chwili wydania mieszkania. Przekonanie pozwanej, że wartość każdej z prac remontowych, wykonanych w jej lokalu, powinna proporcjonalnie odnosić się do żądania pozwu, jest o tyle nieuzasadnione, że w pozwie powód określił wartość nakładów zbiorczo, a nie osobno co do każdej z prac.

Sąd prawidłowo ustalił stan faktyczny, nie naruszając przy tym art. 233 § 1 kpc ani art. 328 § 2 kpc (w brzmieniu obowiązującym do 6 listopada 2019r.). Wbrew przekonaniu apelującej, między opinią z 28 września 2017r. (k: 508 – 584), a opinią uzupełniającą z 18 maja 2019r. (k: 763 – 777), nie ma rozbieżności. Opinia uzupełniająca wskazuje wyłącznie na te nakłady poniesione przez powoda, które miały charakter konieczny i tylko w tym zakresie szacunkowe wartości są niższe od tych, które wynikają z pierwszej opinii. Wartość nakładów, ustalona przez Sąd I instancji, odnosi się do wszystkich ulepszeń wprowadzonych przez powoda, nie tylko do nakładów koniecznych. Dokonując oceny prawnej, Sąd wskazał w uzasadnieniu przyczyny, dla których wziął pod uwagę wszystkie ulepszenia podnoszące wartość lokalu, a nie tylko nakłady konieczne.

Z dalszej części apelacji wynika ostatecznie, że pozwana również akceptuje co do zasady, iż zwrotowi podlega wartość ulepszeń, a nie tylko nakładów koniecznych poniesionych na lokal. A. C. (1) nie zgadza się jednak ze sposobem oszacowania wartości tychże ulepszeń. Stoi bowiem na stanowisku, że w istocie nie spowodowały one wzrostu wartości lokalu, a wręcz przeciwnie - spowodowały jego dewastację.

Sąd I instancji prawidłowo zastosował prawo materialne, zarzut naruszenia art. 676 kc i art. 6e ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest chybiony.

Sąd zasądził równowartość ulepszeń, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia i choć biegła G. P. oszacowała je posługując się metodą odtworzeniową, to nie znaczy to, iż jej wnioski są błędne.

W początkowej fazie procesu, postępowanie dowodowe zmierzało do ustalenia wartości rynkowej nakładów poniesionych przez powoda poprzez odniesienie ich do rynkowej wartości lokalu. Dlatego została sporządzona opinia

M. K. Sąd Rejonowy ostatecznie nie oparł się na niej w swoich ustaleniach, Niemniej jednak, część tej ekspertyzy może być wykorzystana, aby wykazać, że wyliczenia w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, można odnieść do wyników przedstawionych w opinii G. P..

Według opinii biegłej M. K., wartość rynkowa nakładów (razem z ociepleniem wewnątrz lokalu), według stanu na 30 maja 2012r. i cen rynkowych w 2014r., wynosiła 11.274 zł. Z kolei wartość odtworzeniowa nakładów, przy przyjęciu korzystnej wersji dla pozwanej (wariant B.1), zgodnie z którą prace były wykonane systemem gospodarczym, wynosiła 12.874,77 zł. Zatem według biegłej M. K., wartość rynkowa stanowi 87% wartości odtworzeniowej. Przekładając te proporcje na wnioski wynikające z opinii biegłej G. P., teoretycznie wartość rynkowa nakładów (bez ocieplenia ścian) mogłaby wynosić 5.997,66 zł. Różnica między zasądzoną przez Sąd Rejonowy kwotą 6.893,87 zł, a uzyskanym wyżej wynikiem wynosi 896,21 zł.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, skoro oszacowanie wartości rynkowej nakładów opiera się wyłącznie na hipotetycznych porównaniach, obniżenie zasądzonej na rzecz powoda należności o tę kwotę, byłoby nieracjonalne. Ścisłe udowodnienie wysokości roszczenia z tytułu zwrotu nakładów w ujęciu rynkowym nie jest możliwe, wszak nie istnieje obrót rynkowy samymi nakładami. W zasadzie ich wycena mogłaby stać się przedmiotem kolejnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, ale wynik nadal byłby obciążony dużym ryzykiem błędu. W toku postępowania Sąd Rejonowy przeprowadził opinie, korzystając z wiedzy specjalnej trzech biegłych i każda z nich była wielokrotnie uzupełniana. Apelująca nie złożyła wniosku o uzupełnienie postępowania dowodowego przed Sądem II instancji, zaś nie ma konieczności, by taki dowód przeprowadzać z urzędu. Dlatego też, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że Sąd Rejonowy prawidłowo wyliczył, ile wynosi wartość ulepszeń w lokalu pozwanej i pozostawił wysokość zasądzoną z tego tytułu należności uznaniu tegoż Sądu.

Apelująca nie ma racji, twierdząc że Sąd nie rozważał zagadnienia, czy pozwana skutecznie skorzystała z prawa do żądania przywrócenia lokalu do poprzedniego stanu. Sąd Rejonowy stwierdził w uzasadnieniu (k: 799), że A. C. (1) nie udowodniła, aby po zakończeniu stosunku najmu domagała się przywrócenia stanu poprzedniego. Sąd II instancji podziela tę ocenę. Obie strony zaoferowały w tym zakresie jedynie dowody z zeznań świadków (żona powoda – mąż pozwanej), którzy zeznali odmiennie. To pozwaną obciążał dowód w tym zakresie, która jako właścicielka nieruchomości, od wielu lat zajmująca się wynajmowaniem lokali, powinna zdawać sobie sprawę, że w razie sporu, najbardziej pożądanym byłby w tym wypadku dowód z dokumentu. Brak profesjonalizmu w prowadzeniu sprawy skutkowało ustaleniem, że pozwana nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do wniosku o przywrócenie mieszkania do poprzedniego stanu. Zgłoszone dopiero na etapie niniejszego postępowania żądanie (w piśmie procesowym z 28 marca 2014r. k: 196v), jest spóźnione i stanowi reakcję na pozew, w którym najemca domaga się zwrotu poniesionych kosztów na ulepszenie należącego do niej lokalu.

Z uzasadnienia apelacji nie wynika, w jaki sposób Sąd miałby dopuścić się naruszenia art. 5 kc. Sąd Okręgowy nie widzi podstaw do jego zastosowania, zwłaszcza że apelująca nie wskazała, na czym miałyby polegać nadużycie prawa przez powoda, domagającego się zwrotu kosztów wyłożonych na ulepszenia w lokalu stanowiącym własność pozwanej.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia art. 100 kpc, to również nie zasługuje on na uwzględnienie. Sąd Rejonowy bardzo skrupulatnie wyliczył koszty procesu i koszty sądowe (w tym przede wszystkim wydatki na wynagrodzenie biegłych, które wyniosły 10.927,74 zł). Z uwagi na to, że powód przegrał w znacznej części, to jego obciąża obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej w wysokości 5.635,63 zł, on też poniesie większą część kosztów wyłożonych tymczasowo przez Skarb państwa – Sąd Rejonowy w Płocku, tj. 8.414,36 zł, podczas gdy pozwana – 2.513,40 zł. Przekonanie apelującej, że Z. S. powinien ponieść w całości koszty opinii sporządzonej przez W. K., gdyż potwierdziła ona jej zarzuty co do nieprawidłowego ocieplenia ścian, jest bezpodstawne. Opinia stanowiła jeden z wielu dowodów przeprowadzonych w procesie i wyrazem rozłożenia ciężaru poniesienia kosztów z tego tytułu jest właśnie zasada stosunkowego ich rozdzielenia.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej w całości, stosując art. 385 kpc.