

Sygn. akt II Ca 843/13

II Cz 1610/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak

Protokolant Protokół sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. przeciwko E. D.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego E. D. przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji i zażalenia powódki M. S. od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 21 czerwca 2013 roku, sygn. akt II C 580/12

I. oddala apelację;

II. odrzuca zażalenie.

Sygn. akt II Ca 843/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 sierpnia 2011 roku powódka M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. D. kwoty 10 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2010 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal pozwanej przy ul. (...) w L..

Pozwana E. D. złożyła pozew wzajemny, w którym zażądała zasądzenia od M. S. kwoty 1 600 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2010 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania wskazała, że dochodzona kwota stanowi czynsz najmu za przedmiotowy lokal za wrzesień 2010 roku i za październik 2010 roku w kwocie po 800 złotych miesięcznie.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo główne;

II. z powództwa wzajemnego zasądził od M. S. na rzecz E. D. kwotę 1600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2010 roku do dnia zapłaty;

III. z powództwa wzajemnego zasądził od M. S. na rzecz E. D. kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nadał wyrokowi w punkcie II rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 listopada 2006 roku M. S. i E. D. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w L. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 grudnia 2006 roku. Zgodnie z treścią tej umowy lokal miał być wykorzystywany przez najemcę na salon kosmetyczno– fryzjerski. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 800 złotych miesięcznie, płatny za miesiąc bieżący do dnia 15 – go miesiąca. Umowa w § 8 przewidywała, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

W listopadzie 2006 roku powódka rozpoczęła prace budowlane w lokalu przy ul. (...) w L., które trwały do dnia 31 stycznia 2007 roku. Miały one na celu przystosowanie lokalu do prowadzenia przez powódkę działalności o charakterze kosmetyczno – fryzjerskim. Prace te wykonywane były w oparciu o projekt budowlany z listopada 2006 roku. Pozwana wyraziła zgodę na adaptację lokalu według projektu w formie adnotacji tej treści na przedstawionym jej przez powódkę szkicu planowanych prac. Strony uzgodniły, że postawione zostaną lekkie ścianki działowe, łatwe do demontażu. Powódka stwierdziła, że modernizację lokalu przeprowadzi na własny koszt. Przeprowadzone prace objęły przedzielenie stelażem z płytami kartonowo - gipsowymi pomieszczenia o powierzchni 40 m² na dwie części, usunięcie tapetyz pomieszczenia o powierzchni 40 m², a w jej miejsce pomalowanie ścian farbą z atestem, pomalowanie pozostałych ścian i sufitów farbą emulsyjną, pomalowanie dwóch sztuk drzwi i okien farbą ftalową, wykonanie przyłącza wody do powstałej części fryzjerskiej i części kosmetycznej, utworzenie pokoju socjalnego, położenie glazury, położenie listwy wykończeniowej przy podłodze, zabudowę rur grzewczych na ścianie przy oknie w części kosmetycznej, zabudowę drzwi z części kosmetycznej do garażu, położenie styropianu na suficie celem wytlumienia hałasu, wykonanie prac elektrycznych (gniazdka, włączniki, oświetlenie).

Po zakończeniu prac w lokalu przy ul. (...) w L. powódka podjęła prowadzenie działalności kosmetyczno–fryzjerskiej, która kontynuowana była do października 2010 roku, wówczas rozwiązaniu uległa umowa najmu. W okresie najmu powódka uiszczała czynsz w kwocie 800 złotych miesięcznie. Czynnemu tego nie uiszczała jedynie za wrzesień 2010 roku i za październik 2010 roku. Pismem z dnia 27 września 2010 roku powódka wypowiedziała umowę najmu i w związku z trudną sytuacją finansową zwróciła się o uznanie miesięcznego okresu wypowiedzenia. W dniu 27 października 2010 roku powódka wydała pozwanej wynajmowany lokal przy ul. (...) w L. w stanie zmienionym przez powódkę wobec adaptacji tego lokalu na salon kosmetyczno–fryzjerski. Wówczas po raz pierwszy powódka zażądała od pozwanej zwrotu kosztów adaptacji lokalu. Pozwana ustnie odmówiła temu żądaniu, jednocześnie wezwała powódkę do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Sąd Rejonowy ustalił również, że w dniu 3 listopada 2010 roku pozwana wezwała powódkę do uiszczenia zaległego czynszu w wysokości 1 600 złotych za wrzesień i październik 2010 roku. W odpowiedzi pismem z dnia 15 listopada 2010 roku powódka wezwała pozwaną do rozliczenia prac adaptacyjnych na działalność kosmetyczno – fryzjerską wykonanych w lokalu przy ul. (...), których koszt określiła na kwotę 10 220, 62 złotych. W piśmie tym wniosła o rozliczenie z tej kwoty zaległych czynszów w wysokości 1 600 złotych. W odpowiedzi pismem z dnia 23 listopada 2010 roku pozwana odmówiła zwrotu kosztów adaptacji lokalu, twierdząc, że powódka wykonała ją na potrzeby własnej działalności, a nadto wezwała powódkę do uiszczenia zaległego czynszu za wrzesień i październik 2010 roku w kwocie 1 600 złotych. W piśmie tym pozwana podtrzymała swoje stanowisko wyrażone ustnie w dniu 27 października 2010 roku co do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Lokal przy ul. (...) w L. pozwana wynajmowała następnie w okresie od listopada 2011 roku do czerwca 2012 roku B. S. na komis dziecięcy. Obecnie lokal w stanie niezmienionym nie jest wynajmowany. Potencjalni najemcy nie są zainteresowani najmem lokalu z uwagi na niefunkcjonalny układ pomieszczeń, powstały w wyniku prac adaptacyjnych powódki. Koszt robót demontażowych koniecznych do likwidacji gabinetu kosmetycznego stanowi kwota 5 954, 86 złotych.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane w uzasadnieniu dowody.

Sąd Rejonowy uznał powództwo z pozwu M. S. przeciwko E. D. jako niezasadne, zaś uwzględnił jedynie żądanie E. D. z pozwu wzajemnego, uznane przez M. S..

Sąd Rejonowy zauważył, że w sytuacji, gdy najemca dochodzi od wynajmującego zapłaty określonej kwoty z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu, winny mieć zastosowanie przepisy normujące stosunek najmu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2007 roku, V CSK 83/07). Zgodnie zatem z treścią art. 662 § 1 k.c. wynajmującego obciąża obowiązek dokonywania napraw przedmiotu najmu, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku (napraw koniecznych), natomiast pozostałe naprawy mające charakter „drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy” obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.).

Według Sądu Rejonowego nakłady, których zwrotu równowartości żąda powódka nie mogą zostać uznane za nakłady konieczne w rozumieniu powołanego przepisu i jako takie obciążać wynajmującego. Przede wszystkim nakłady te nie zmierzały do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, ale miały na celu jego przystosowanie dla potrzeb działalności powódki. Potwierdza to zarówno zakres prac jak i ich charakter, a także fakt, że po ich przeprowadzeniu powódka podjęła w przedmiotowym lokalu planowaną działalność kosmetyczno-fryzjerską. W takiej sytuacji zastosowanie znajdzie przepis art. 676 k.c., w myśl którego jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszeniami rzeczy najętej są zaś dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. W świetle powołanego unormowania to wynajmującemu po zakończeniu stosunku najmu przysługuje uprawnienie przemienne w zakresie prawa do zatrzymania ulepszeń za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo prawa do żądania przywrócenia stanu poprzedniego. W niniejszej sprawie, co nie było sporne, wynajmujący E. D. zażądała od najemcy M. S. przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, po raz pierwszy w dniu wydania lokalu – 27 października 2010 roku, co następnie podtrzymane zostało jej pismem z dnia 23 listopada 2010 roku. Wobec takiego wyboru pozwanej co do dalszego bytu nakładów dokonanych przez powódkę, żądanie powódki zwrotu ich równowartości nie może się ostać. Sąd Rejonowy miał przy tym na uwadze, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej, jednakże umowa najmu z dnia 15 listopada 2006 roku nie zawiera postanowień, które tę kwestię regulowałyby odmiennie. Umowa w § 8 przewidywała, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Zapis taki wskazuje jednak tylko na konieczność uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie adaptacji, przebudowy. Zdaniem Sądu wyrażenia takiej zgody w żadnym razie nie można utożsamiać z zobowiązaniem wynajmującego zwrotu wartości tych prac po zakończeniu najmu. Na wyraźne rozróżnienie tych dwóch sytuacji wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2012 roku (II CSK 283/11), w którym stwierdził, że sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie uprawnia jeszcze na podstawie art. 663 k.c. najemcy do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu. E. D. wyraziła zgodę na adaptację lokalu, tak jak wymagał tego § 8 umowy stron z dnia 15 listopada 2006 roku, natomiast nie zobowiązała się do zwrotu wartości poczynionych przez powódkę nakładów. Strony nie zawarły w tym zakresie żadnego porozumienia, stąd brak podstaw do uwzględnienia żądania M. S..

Za zasadne Sąd Rejonowy uznał powództwo wzajemne, które zostało uznane przez M. S.. Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznane żądanie dotyczyło zapłaty zaległego czynszu najmu za dwa miesiące – wrzesień i październik 2010 roku w kwotach po 800 złotych, co zważywszy zwłaszcza na treść umowy najmu nie może zostać ocenione jako sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzające do obejścia prawa. Powyższe odnosi się również do żądania w zakresie odsetek od tej kwoty, które uzasadnione jest treścią art. 481 § 1 k.c. w związku z § 5 umowy najmu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka (pozwana wzajemna) M. S. zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając mu:

I. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia :

1. Art 328§2 k p c przez lakoniczne uzasadnienie, uniemożliwiające prześledzenie całościowego procesu myślowego, przeprowadzonego przez Sąd w szczególności w zakresie ustalenia rodzaju nakładów poniesionych przez powódkę (jednym zdaniem kwituje dłaczego Jego zdaniem nie są to nakłady konieczne) oraz tego, którym dowodom sąd dał wiarę i na jakich dowodach się oparł odnośnie konkretnych kwestii;

2. art 233 k p c przez dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w szczególności zeznań stron i świadków, skutkującą błędnym przyjęciem, że:

- nakłady poczynione przez powódkę służyły ulepszeniu rzeczy (przez co Sąd rozumie przystosowanie lokalu do działalności fryzjersko- kosmetycznej), a tym samym podlegają rygorowi przepisu 676 k c. w sytuacji, gdy zarówno z zeznań powódki, jak i świadka C. S. wynika, że były to nakłady konieczne z punktu widzenia wymogów prawa przewidzianych dla prowadzenia tego typu działalności, bez których cel umowy nie mógłby zostać osiągnięty. W sytuacji gdy z materiału zgromadzonego w sprawie jednoznacznie wynika, że takie były wymogi Sanepidu takie twierdzenie jest zupełnie nieuprawnione. A ponadto jak wynika choćby z zeznań pozwanej, nie podniosły one jej zdaniem wartości ani użyteczności rzeczy, a wręcz przeciwnie, uczyniły ją jej zdaniem nieprzydatną,

- prace wykonane przez powódkę nie obciążały pozwanej i nie powinny być przez nią zwrócone, podczas gdy z § 10 umowy wynika jedynie, że najemca jest zobowiązany do wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i remontów bieżących, za które nie sposób uznać pracy wykonanych przez powódkę, gdyż były one w zasadzie remontem generalnym, bez którego lokal nie nadawał się do użytku,

- powódka nie miała podstaw do potrącenia części poniesionych przez siebie kosztów remontu z zaległym czynszem, w sytuacji, gdy biorąc pod uwagę charakter prac (nakłady konieczne) ich koszty powinny obciążyć wynajmującego i zostać zwrócone najemcy.

Mając powyższe na uwadze skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanej zapłacenia powódce wartości dochodzonego roszczenia (po potrąceniu zaległego czynszu) wraz z odsetkami do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie sprawy do ponownego rozpoznania, w celu poszerzenia postępowania dowodowego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja M. S. nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nieuzasadniony był sformułowany w apelacji jako ewentualny (ale najdalej idący) wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Z przepisów art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna z wymienionych podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W apelacji nie zostały także sformułowane zarzuty, które mogłyby uzasadniać tego rodzaju rozstrzygnięcie. Konieczność „poszerzenia postępowania dowodowego” wskazywana w apelacji nie stanowi przesłanki do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Nie jest również zasadny wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku.

Do uznania roszczenia powódki za uzasadnione, w pierwszej kolejności należałoby stwierdzić, że to pozwana miała prawny obowiązek pokrywania kosztów adaptacji przedmiotowego lokalu, co w niniejszym wypadku nie miało miejsca.

Wprawdzie art. 662 § 1 k.c. stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku, ale nawet jeśli przyjąć, że poczynione przez M. S. nakłady miały charakter koniecznych (choć brak jest podstaw do takiego wniosku), to umowa stron wyłączyła zastosowanie art. 662 § 1 k.c. jako, że bezspornym jest, iż ustalenia stron były tego rodzaju, że to sama powódka przed rozpoczęciem działalności wykona przedmiotowe prace mające na celu adaptację lokalu do jej potrzeb. Jak trafnie zaznaczył Sąd Rejonowy to, że E. D. wyraziła zgodę na wykonanie tych prac nie skutkuje automatycznie powstaniem roszczenia wobec niej o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu. Strony nie poczyniły żadnych ustaleń co do ewentualnych rozliczeń związanych z poczynionymi przez powódkę nakładami. Jednocześnie trafnie w tym względzie podnosi skarżąca za Sądem Najwyższym (por. wyrok z dnia 19 listopada 2004 roku, II CK 158/04, Lex 277867), że roszczenie takie byłoby usprawiedliwione jeśli drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Stwierdzenie to jest aktualne w odniesieniu do nakładów koniecznych, gdyż zasady rozliczenia innych nakładów - ulepszeń reguluje art. 676 k.c. zastosowany przez Sąd Rejonowy.

W tym miejscu należy wskazać, że art. 676 k.c. ma zastosowanie zarówno do nakładów zwiększających wartość lub użyteczność rzeczy, (nakładów użytecznych), ale także do nakładów, które nadają rzeczy cechy odpowiadające upodobaniom najemcy (tzw. zbytkownych). Skoro wynajmujący ma prawo wyboru czy zatrzymuje ulepszenia, to tym bardziej dotyczy to nakładów, które najemca dokonał w celu zaspokojenia swoich indywidualnych potrzeb.

Podstawą obciążenia pozwanej kosztami wykonanych prac nie może być też art. 663 k.c. przywoływany w apelacji, gdyż nie obejmują one napraw, których konieczność powstała już w czasie trwania najmu, a takie kwestię reguluje art. 663 k.c., pomijając nawet, że powódka jako najemca nie wyznaczała pozwanej odpowiedniego terminu do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie którego byłaby uprawniona dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Można zgodzić się z zarzutem apelacji, że Sąd Rejonowy lakonicznie uzasadnił swoje stanowisko co do przyjęcia, że wszystkie poczynione przez powódkę nakłady miały charakter wyłącznie ulepszeń. Tylko to, że miały na celu przystosowanie lokalu dla potrzeb działalności powódki nie wyklucza, że mogły w pewnym zakresie mieć charakter konieczny. Takie ogólnikowe i jednolite podejście do wszystkich nakładów nie było uzasadnione, gdyż biorąc pod uwagę ich rodzaj trzeba stwierdzić, że miały charakter dość zróżnicowany.

Nie uniemożliwia to jednak kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku, ani też nie prowadzi do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, gdyż analiza akt sprawy nie daje podstaw do uznania roszczeń powódki za uzasadnione, w szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że wszystkie dokonane nakłady miały charakter koniecznych, tj. że bez tych nakładów lokal nie był przydatny do użytku.

W ocenie Sądu Okręgowego na podstawie zebranego materiału dowodowego można stwierdzić, że nakładem koniecznym było usunięcie starej tapety i pomalowanie ścian i sufitów, jako, że były to nakłady o charakterze konserwacyjnym, natomiast nie można uznać, żeby charakter konieczny - mający na celu utrzymanie rzeczy w normalnym, należytym stanie - miały wydatki poniesione na utworzenie dodatkowych pomieszczeń, zabudowę drzwi od garażu, zabudowę rur grzewczych, czy wyłożenie sufitu styropianem, nawet jeśli jego celem było wyciszenie.

Natomiast jeśli chodzi o pozostałe prace określone w pozwie (np. położenie glazury, przyłącza wody, pomalowanie okien i drzwi, wykonanie prac elektrycznych) to mogły mieć różny charakter w zależności od tego jaki był stan lokalu przed objęciem go przez powódkę, co nie zostało wykazane. Natomiast ciężar dowodu w tym zakresie obciążał powódkę M. S.. Dochodząc zwrotu wartości poczynionych nakładów winna wykazać przesłanki swojego roszczenia (art. 6 k.c.), tj., że nakłady miały charakter konieczny (gdyż pozwana zażądała zabrania nakładów, a w odniesieniu do innego ich

rodzaju było to uprawnione w świetle art. 676 k.c.), oraz, że w momencie zwrotu lokalu powodowały wzbogacenie pozwanej E. D. i w jakim zakresie. Jednakże powódka nie podołała temu obowiązkowi.

Samo ogólnikowe stwierdzenie M. S. i świadka C. S. - jej męża, że nakłady były konieczne ze względu na rodzaj prowadzonej działalności i wymogi Sanepidu jest niewystarczające w tym zakresie. Powoływane przez powódkę przepisy Rozporządzenia z dnia 17 lutego 2004 roku w sprawie szczegółowych wymagań sanitarnych, jakim powinny odpowiadać zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, tatuażu i odnowy biologicznej (Dz. U. nr 31 z 2004 roku, poz. 273) nie potwierdzają jej stanowiska co do niezbędności wykonania podnoszonych prac.

Mianowicie do świadczenia usług pedicure nie jest wymagane wydzielenie odrębnego pomieszczenia (i stawianie w tym celu ścian), a jedynie odrębnego stanowiska (odizolowanego od innych stanowisk - § 21 ust. 1 rozporządzenia). To samo dotyczy wydzielenia szatni, poczekalni, czy miejsca do przechowywania sprzętu do utrzymywania czystości (§ 3 ust. 2, 4 rozporządzenia).

Wywody skarżącej jakoby bez wykonanych przez nią pozostałych prac lokal nie nadawał się do użytku, był zaniedbany, w stanie niemal surowym, są gołosłowne – brak jest w tej kwestii stosownych dowodów. W tym względzie konieczne było przedstawienie i wykazanie jaki był konkretny stan lokalu w momencie przekazania przez pozwaną, w tym, że były braki w zakresie elementów wykonanych następnie przez powódkę (glazura, kontakty, oświetlenie, zlewy, ramy drzwi i okien, itp.). Sama pozwana wskazywała, że przed najmem wszystko było, wystarczyło lokal pomalować (k.270).

Zgłoszenie dowodów z zeznań świadków w tym przedmiocie dopiero w apelacji miało charakter spóźniony i Sąd Okręgowy na mocy art. 381 k.p.c. oddalił te wnioski dowodowe, które mogły i powinny być zgłoszone w pierwszej instancji. To, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił stanowiska powódki co do charakteru nakładów nie oznacza, że dopiero teraz pojawiła się potrzeba powołania tych dowodów.

Dlatego też M. S. nie wykazała, że stan lokalu i poszczególnych jego elementów był tego rodzaju, że lokal nie nadawał się do użytku, a w konsekwencji nie można stwierdzić, żeby dokonane przez nią prace i wydatki były niezbędne – konieczne do korzystania z lokalu, a tym samym, żeby do poczynionych nakładów nie miał zastosowania art. 676 k.c. i pozwana nie mogła domagać się ich usunięcia.

Natomiast jeśli chodzi o nakład w postaci pomalowania ścian, który miał charakter konieczny, to skarżąca nie wykazała, żeby pozwana w momencie wydania jej lokalu była z tego powodu wzbogacona i w jakim zakresie. Zakres wzbogacenia E. D. nie może być utożsamiany z sumą wydatków poniesionych w tym względzie przez M. S. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2000 roku, II CKN 339/00, Lex 536762). Powódka korzystała przez kilka lat z lokalu i nakłady te uległy co najmniej częściowemu zużyciu, wobec czego winna wykazać, że w momencie zwrotu lokalu ciągle przedstawiała wartość i jaką, tj., że pozwana uzyskiwała rzeczywistą korzyść jej kosztem z tego tytułu, co nie nastąpiło.

Dlatego też trafnie Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zaś Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację.