

Sygnatura akt VIII GC 246/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: stażysta Patrycja Predko

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa - Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) spółki jawnej z siedzibą w M.

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 78.436,82 (siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści sześć 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2011 roku;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. ustala stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu przy uwzględnieniu wysokości kosztów poniesionych przez każdą ze stron oraz biorąc pod uwagę, że powódka wygrała proces w około 50%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt VIII GC 169/05

UZASADNIENIE

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe (...) w M. wniosła o zasądzenie od pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. kwoty 157.946,69 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2010 roku oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powołano się na nakłady poniesione na przedmiot najmu na podstawie wielokrotnie aneksowanej umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 215,4 m², wymagającego kapitalnego remontu. Powódka podniosła, że wystąpiła do pozwanej o wyrażenie zgody na nie remont zgodnie z przekazanym projektem, a uzyskaniu zgody przystąpiła do wykonania prac remontowo-budowlanych. Po ich zakończeniu przedstawiła pozwanej kosztorys powykonawczy i wniosła o dokonanie odbioru. Ponieważ umowa najmu została przedłużona, to ostateczne rozliczenie pozostawiono do czasu rozwiązania najmu. Po wezwaniu do zapłaty kwoty 218.062,64 złotych w związku z zakończeniem najmu pozwana uznała za bezsporne roszczenie do kwoty 57.839,43 złotych, a ewentualne przyznanie dalszej kwoty uzależniła od przedstawienia dokumentacji projektowej powykonawczej wraz z protokołami odbiorów, kompletem niezbędnych pomiarów powykonawczych i rachunków, proponując zawarcie porozumienia w tej sprawie. Prowadzone negocjacje nie dały rezultaty i pozwana odmówiła zapłaty ponad kwotę 57.839,43 złotych. Jako podstawę prawną roszczenia powódka wskazała przepis art. 676 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając stwierdziła, że zwracała się do powódki, po otrzymaniu kosztorysu powołanego w pozwie, o podanie własnych stawek

amortyzacyjnych i stopnia zużycia wraz z uzasadnieniem, z uwagi na wątpliwości co do parametrów przyjętych w wyliczeniu powódki. Po dokonaniu kilkukrotnych oględzin i obmiarów pozwana opracowała kosztorys na poszczególne elementy wskazane do rozliczenia przez powódkę, przy czym jedynie tych elementów, co do których uznano zasadność zwrotu nakładów, a więc w takim zakresie, w jakim było to niezbędne do funkcjonowania obiektu i które nie zużyły się całkowicie. Uznano więc zasadność zwrotu nakładów za roboty murarskie, konstrukcję sufitu (tylko w zakresie okładziny z płyt gipsowo-kartonowych), stolarkę, posadzki, wiatrołap, elewację, rynny i rury spustowe oraz w ograniczonym zakresie instalację centralnego ogrzewania i instalację wodno-kanalizacyjną. To w związku z powyższym zaproponowano powódce wypłatę 57.839,43 złotych. Pozwana nie uznała prac związanych z adaptacją pomieszczeń, budową wiaty, montażem wycieraczek do obuwia, jako nakładami indywidualnymi dla potrzeb działalności powódki; wymianą pokrycia dachu i obróbek blacharskich z uwagi na ich całkowite zużycie; próbami szczelności i regulacją instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, wewnętrznymi robotami malarskimi, gdyż koszty przeprowadzenia tych prac obciążały powódkę na podstawie umowy. Pozwana uznała za niezasadne również roszczenia o zwrot nakładów na instalacje izolacji cieplnej i przeciwdźwiękowej stropu z płyt styropianowych albowiem stwierdzono bardzo niską jakość ich wykonania a także izolacji cieplnej i przeciwdźwiękowej posadzki z płyt styropianowych z uwagi na jej brak. Pozwana podniosła także, że dokumentacja przedstawiona przez powódkę nie może być uznana za dokumentację powykonawczą instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej, nie zawiera bowiem projektów technicznych sporządzonych przez osoby z uprawnieniami budowlanymi właściwej branży.

Stan faktyczny i wskazanie dowodów.

W dniu 19 marca 1999 roku pozwana wynajęła powódce lokal o powierzchni użytkowej 215,4 m² w S. przy ulicy (...). Początkowo umowa została zawarta na okres do dnia 1 maja 2005 roku, a aneksem nr (...) z dnia 29 kwietnia 2004 roku została przedłużona na czas nieokreślony. W tym aneksie przewidziano możliwość rozwiązania umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem. W toku trwania najmu zwiększono jego powierzchnie do 225,4 m². Powódka miała prowadzić w tym lokalu działalność handlową artykułami spożywczymi i przemysłowymi.

W dniu 21 kwietnia 1999 roku sporządzono protokół zdawczo odbiorczy przedmiotu najmu, w którym stwierdzono 14 sztuk zbitych okien zewnętrznych, 1 zbite naświetle, 3 sztuki drzwi wejściowych i 3 zamki drzwiowe do wymiany, 8 sztuk drzwi wewnętrznych do wymiany, zły stan liczników opraw oświetleniowych i świetlówek, płytki ceramiczne spękane, instalacje sanitarne i centralnego ogrzewania w 100% zużyte, przeciekający dach, zmurszałą podsufitkę, instalację elektryczną do remontu, elewację do odświeżenia, ściany zagrzybione i zawilgocone.

Dowody: - umowa z dnia 19 marca 1999 (k. 10-11);

- protokół przyjęcia-przekazania z dnia 21 04 1999 (k. 21);

- aneks nr (...) do umowy z dnia 19 03 1999 (k. 16).

W dniu 22 kwietnia 1999 roku powódka wystąpiła pisemnie do pozwanej o wyrażenie zgody na wykonanie przez powódkę remontu i adaptacji lokalu oraz ujęcie jego rzeczowego zakresu do rozliczenia końcowego po wygaśnięciu umowy. Wskazała, że zakres przewidywanych robót obejmuje: wymianę pokrycia dachowego z blacharką, wymianą istniejącej podsufitki wraz z ociepleniem, zewnętrzne ocieplenie ścian wraz z malowaniem elewacji, odgrzybienie ścian, wymianę instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej wraz z urządzeniami i opomiarowaniem, wykonanie w pomieszczeniu WC, socjalnym i na stanowisku mięsnym glazury do wysokości 2m, wymianę instalacji elektrycznej wraz z urządzeniami, wymianę posadzki na płytki ceramiczne typu gres. Przedstawiła projekt budowlany – adaptacja sklep mieszkalny. Pozwana wyraziła pisemną zgodę na przeprowadzenie zmian technicznych wynajmowanego lokalu użytkowego.

W dniu 21 marca 2005 roku powódka złożyła pismo, w którym stwierdziła, że nawiązując do ustaleń z dnia 27 września 2004 roku załącza kosztorys powykonawczy na roboty remontowe ogólnobudowlane i instalacyjne na wartość netto 202.045,26 złotych. Wniosła o komisyjny obiór robót i rozliczenie poniesionych nakładów. Pismem z dnia 8 czerwca

2005 pozwana zwróciła się do powódki, powołując się na uzgodnienia dokonane podczas wizji lokalnej, o dokonanie weryfikacji kosztorysu i przeprowadzenie jego uaktualnienia zgodnie z istniejącym stanem budynku i instalacji, wprowadzenie do kosztorysu uszczegółowionego przedmiaru robót wraz ze zablokowaniem pozycji kosztorysowych w działu.

Pozwana z udziałem powódki przeprowadziła szereg wizji mających na celu weryfikację kosztorysu przedłożonego przez powódkę. Przeprowadzono odkrywki. Sporządzono z udziałem powódki notatki służbowe z tych czynności.

Powódka wypowiedziała umowę najmu pismem z dnia 29 grudnia 2009 roku. Umowa została rozwiązana z dniem 31 marca 2010 roku. W tym dniu sporządzono protokół przekazania. Stwierdzono w nim, że ściany w lokalu zostały odmalowane, lokal uporządkowany. Wskazano na posadzki wyłożone płytkami podłogowymi, płytki ceramiczne na ścianie w sali sprzedaży dzielącej z zapleczem. W części wyszczególnienia przekazanych urządzeń wskazano: umywalka z baterią na postumencie – 1 sztuka, umywalki z baterią bez postumentu – 2 sztuki, miska ustępowa ze spłuczką – 1 sztuka, zlewozmywak z szafką – 2 sztuki, grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi – 6 sztuk, drzwi wewnętrzne przeszklone – 1 sztuka, drzwi wewnętrzne drewniane – 2 sztuki, drzwi wewnętrzne płytowe – 2 sztuki, zespół wejściowy w postaci okna i drzwi zewnętrznych PCV przeszklonych – 1 sztuka, drzwi zewnętrzne, zespół okienny PCV 5 szyb z jednym skrzydłem uchylnym – 3 sztuki, okno PCV – 1 sztuka, oprawy jarzeniowe ze świetlówkami, wodomierz, tablica energetyczna rozdzielcza. W części protokołu poświęconej uwagom stron, w tabeli pod pozycją „nr pomieszczenia” wyszczególniono: wiatrołap z pleksy na konstrukcji metalowej, rozładownia towaru z blachy trapezowej, ogrzewanie odcięte od sieci miejskiej, podgrzewacz przepływowy wody, system alarmowo-napadowy – 1 komplet, system nagłaśniający – 4 głośniki sufitowe, elewacja budynku – odnowiona, drzwi do magazynu – dwuskrzydłowe, ocieplane, metalowe.

W dalszej korespondencji, w tym po wypowiedzeniu umowy najmu przez powódkę w dniu 29 grudnia 2009 roku, strony przedstawiały swoje stanowiska co do rozliczenia nakładów. Między innymi pismem z dnia 1 czerwca 2010 roku pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje zasadności zwrotu nakładów za roboty murarskie, konstrukcję sufitu, stolarkę, posadzki, wiatrołap, elewację, rynny i rury spustowe, oraz instalację centralnego ogrzewania (w zakresie grzejników, zespołów grzewczych, układu pomiaru temperatury, zaworów) i instalację wodno-kanalizacyjną (w zakresie obejmującym wypusty, podejścia, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, podgrzewacze wody). W związku z powyższym zaproponowała kwotę 57.839,43 złotych za te nakłady, którą zapłaciła. Powódka nie wyraziła zgody na takie rozliczenie i pismem z dnia 26 maja 2011 roku wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 157.946,69 złotych w terminie do dnia 15 czerwca 2011 roku.

Dowody: - pismo powódki z dnia 22 04 1999 z pokwitowaniem odbioru projektu

i odpowiedzi (k. 22-24);

- pismo powódki z dnia 21 03 2005 (k. 30);

- pismo pozwanej do powódki z dnia 8 06 2005 (k. 31)

- notatki urzędowe (k. 34-36);

- wypowiedzenie umowy najmu (k. 20);

- protokół przekazania z dnia 31 03 2010 (k.

- korespondencja pomiędzy stronami z tabelarycznym zestawieniem

i weryfikacją kosztorysu (k. 38-58).

Prace były wykonywane w części przez powódkę samodzielnie, a w części na podstawie zleceń innym podmiotom, którzy wykonywali je według wskazań powódki z powierzonego przez nią materiału. Powódka zgłosiła adaptację i

remont do Urzędu Miasta i Gminy w S.. Prace zakończyły się w 2001 roku. Nie było ich odbiorów w trakcie trwania najmu. Część stolarki, sanitariatów i okładzin miało zużycie standardowe, co pozwalało na uwzględnieniu przy ocenie ich wartości jedynie stopnia amortyzacji, a część uszkodzenia mechaniczne, w tym niektóre umywalki, niektóre płytki ścienne. W łazienkach płytki były wykonane starannie. Przedstawiony podczas oględzin pozwanej schemat rozdzielni elektrycznej nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi rzeczy – wskazywał na inną aparaturę modułową niż zainstalowana w rzeczywistości aparatura starego typu.

W 2008 roku na podstawie zamówienia publicznego pozwanej wykonane zostało nowe pokrycie dachu na nieruchomości, w której znajdował się lokal najmowany przez powódkę.

Stopień zużycia nakładów powódki przez okres od zakończenia prac przez powódkę do rozwiązania umowy najmu wynosił od 7,73% co do robót murarskich do 41,20% co do urządzeń sanitarnych. Zużycie w zakresie okien wynosiło 86%, a co do powłok malarskich 100%.

Ulepszeniami spośród nakładów dokonanych przez powódkę, z uwagi na wzrost użyteczności obiektu, były: wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych, zamontowanie konstrukcji sufitu podwieszanego i płyt gipsowo-kartonowych, wymiana stolarki okiennej na PCV, położenie nowej elewacji, wymiana rur spustowych i rynien, podłóża, posadzki i wykładziny, postanowienie nowych ścianek działowych, wymiana drzwi wewnętrznych, wymiana instalacji elektrycznej, instalacja centralnego ogrzewania (grzejniki, zespoły grzewcze, układ pomiaru temperatury, zawory), instalacja wodno-kanalizacyjna (rurociągi, wydłużki, otuliny rur, wypusty, podejścia, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, podgrzewacze wody), wiata i wiatrolap. Nie stanowiły ulepszeń: naprawa dachu i roboty malarskie.

Biorąc pod uwagę wskaźniki procentowe poszczególnych elementów budynku w jego całkowitej wartości, należało uznać, że ulepszenia stanowią 51,425% wartości pawilonu usługowego objętego umową najmu pomiędzy stronami. Uwzględniając natomiast, że wartość tej nieruchomości, w aspekcie jej położenia, standardu wykończenia i wyposażenia, stanu technicznego, powierzchni użytkowej, powierzchni działki, uzbrojenia, stanu zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej, wynosiła w przybliżeniu 347.000 złotych, w tym wartość działki gruntowej 82.000 złotych, wartość ulepszeń stanowiąca 51,425% wartości ulepszeń wynosiła na dzień 31 marca 2010 roku 136.276,25 złotych.

Dowody: - projekt budowlany wraz z opisem technicznym i rzutami (k. 59-73);

- decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

w M. z dnia 24 05 2001 (k. 29);

- zestawienie weryfikacji przez pozwaną kosztorysu powykonawczego

powódki (k. 46, 49, 55-57);

- kosztorysy powykonawcze z dnia 22 grudnia 2010 roku wykonane na zlecenie powódki (k. 74-218);

- dokumentacja zdjęciowa (k. 309);

- dokumentacja postępowania o zamówienie publiczne pozwanej przeprowadzonego w maju i czerwcu 2008 roku (k. 786-800);

- zeznania świadków: J. B. (k. 316), A. S. (1)

(k. 317-318), G. T. (k. 318-319), J. O. (k. 346),

K. O. (k. 347), Z. M. (k. 347-348),

H. S. (k. 386), A. R. (k. 411-412), E.

K. (k. 413);

- opinia biegłej A. S. (2) (k. 479-485);

- opinia biegłej B. K. (k. 687-713, 774-775).

Po zakończeniu najmu na podstawie umowy z powódką, pozwana zawarła umowę najmu tego lokalu, w wyłączeniu wiaty, z (...) spółką z o.o. z siedzibą we W.. Nowy najemca wykonał dodatkowe roboty elektryczne o wartości brutto około 14.000 złotych. Wykorzystał dotychczasowe oprawy oświetleniowe i część obwodów elektrycznych.

Dowody: - umowa najmu z dnia 10 08 2010 (k. 312-313);

- protokół przekazania z dnia 19 08 2010 (k. 336-337);

- zeznanie świadka E. K. (k. 413).

Ocena dowodów.

Postępowanie w niniejszej sprawie było prowadzone z uwzględnieniem przepisów o postępowaniu w sprawach gospodarczych, zgodnie z ich brzmieniem obowiązującym do dnia 2 maja 2012 roku (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw).

Przedstawione przez strony dokumenty nie budziły wątpliwości, przy czym dokument powódki w postaci kosztorysu z dnia 22 grudnia 2010 roku stanowi jedynie wyrażenie stanowiska powódki o wartości robót stanowiących nakłady (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2007 roku, II CSK 77/07).

W sprawie czasu trwania robót przedsięwziętych przez powódkę istotne znaczenie miał dowód z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. z dnia 24 maja 2001 roku, zwłaszcza, że powódka powołała się w pozwie na tą decyzję i poprzedzające ją oględziny jako dowody na wykonanie remontu i adaptacji będących źródłem nakładów, za które domagała się zapłaty. Przedstawiła też dowód w postaci jej pisma do pozwanej z dnia 8 marca 2010 roku, gdzie powołuje wcześniejsze fakty świadczące o wykonaniu prac nawet już w 1999 roku.

Okoliczność daty zakończenia robót miałyby istotne znaczenie gdyby przyjąć, że wszystkie nakłady stanowiły ulepszenia, bowiem wówczas przy określeniu ich wartości należałoby uwzględnić stopień zużycia z uwzględnieniem poszczególnych prac w ramach całości nakładów. Ostatecznie przyjęto inną metodę szacowania wartości ulepszeń, przyjętą w niniejszej sprawie za miarodajną dla określenia należności powódki za pozostawione rzeczywiste ulepszenia, a nie za wszystkie wykonane naprawy, remonty i prace utrzymujące przedmiot najmu w należywym stanie.

Powódka nie przedstawiła danych w postaci faktur nabycia wbudowanych materiałów, instalacji i urządzeń, umów z wykonawcami poszczególnych prac, ich odbiorów i szczegółowych kalkulacji stanowiących elementy uzgodnień z wykonawcami, a przy tym nie rozgraniczyła tych prac, które wykonywała sama, od tych, które wykonywali jej kontrahenci. Nie można uznać, że brak ten został uzupełniony dokumentacją zdjęciową przedstawioną przez powódkę. Można uznać taki dowód tylko za dowód pomocniczy, nie zaś za miarodajny w sprawie stanu technicznego poszczególnych elementów, z oczywistych względów – dokumentacja fotograficzna, zwłaszcza wykonana przez zainteresowanego, może tylko fragmentarycznie i powierzchownie przedstawiać stan rzeczy, natomiast wartość i stan elementów budowlanych, zwykle złożonych a niekiedy zajmujących większą powierzchnię, powinien być ustalany na podstawie oględzin, nierzadko badań i odkrywek oraz prób.

W związku z powyższym istotne dla ustalenia tych prac, a zwłaszcza stanu w chwili rozwiązania umowy najmu, były, obok korespondencji pomiędzy stronami, w tym dotyczącej weryfikacji opracowań kosztorysowych powódki przez pozwaną, zeznania świadków.

Powódka nie przedstawiła dowodów z zeznań świadków na okoliczność stanu technicznego poszczególnych elementów stałych najmowanej nieruchomości (stolarka drzwiowa i okienna, okładziny, elementy zakryte), toteż nie było powodów by nie dać wiary zeznaniom świadków, którzy z ramienia pozwanej dokonywali weryfikacji zestawień kosztorysowych powódki w czasie prowadzenia negocjacji na temat rozliczenia nakładów, zwłaszcza, że świadkowie ci obok wskazywania na zużycie lub uszkodzenia okładzin, stolarki czy urządzeń, przyznawali prawidłowość wykonania przez powódkę innych prac (tak na przykład świadek G. T.). W szczególności chodzi o zeznania świadków: A. S. (1), G. T., A. R. i E. K.. Zeznania świadków przedstawionych przez powódkę: J. B., J. O., K. O., H. S. i Z. M. nie były sprzeczne z tymi dowodami, dotyczyły bowiem zakresu robót wykonywanych przez nich na zamówienie powódki a nie stanu tych nakładów na dzień rozwiązania najmu.

Trzeba dodać, że pozwana konsekwentnie przedstawiała swoje oceny w sprawie jakości, użyteczności i wartości elementów i urządzeń zamontowanych i zainstalowanych przez powódkę. Wskazać należy na pismo pozwanej z dnia 22 lipca 2010 roku (k. 47).

Jeśli chodzi o dowody z opinii biegłego sądowego to należało po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłej A. S. (2) ponowić dowód, tym razem z opinii innego biegłego, bowiem mimo dwukrotnych opinii pisemnych i wyjaśnienia ustnego, nie doszło do udzielenia pełnej odpowiedzi biegłej A. S. (2) w przedmiocie tezy dowodowej. W szczególności biegła nie sprecyzowała, które z nakładów stanowią ulepszenia. Symptomatyczne były odpowiedzi biegłej podczas rozprawy w dniu 29 października 2013 roku (k. 633) świadczące o tym, że biegła nie była w stanie zrozumieć istoty powierzonego jej zadania. W związku z powyższym możliwe było wykorzystanie opinii biegłej A. S. (2) jedynie w zakresie tabel amortyzacji poszczególnych nakładów powódki. Trzeba dodać, że obie strony dostrzegły niekompletność opinii tej biegłej co do istoty zagadnienia dowodowego, jak i niespójność ujawnioną zwłaszcza podczas wyjaśnienia ustnego (k. 616-617, 644).

W związku z powyższym należało dopuścić i przeprowadzić dowód z opinii innego biegłego. Dowód ten, w podstawowym zakresie, a zwłaszcza co do przyjętej metodologii ustalenia wartości ulepszeń, po ich uprzedniej identyfikacji, nie wzbudził istotnych zastrzeżeń.

Strona powodowa kwestionowała pominięcie wymiany pokrycia dachu i blacharki oraz uwzględnienie w zbyt małym zakresie izolacji przeciwwilgociowej, cieplnej i dźwiękowej oraz podłóży i posadzek. Biegła podczas wyjaśnień ustnych rzeczowo wyjaśniła pominięcie robót w zakresie pokrycia dachu (ale nie blacharki, bowiem uwzględniła rynny i rury spustowe). Dodatkowo, w tej kwestii pozwana wykazała, że jeszcze przed rozwiązaniem umowy najmu z powódką, bo w 2008 roku, dokonała wymiany pokrycia dachu, a więc nakłady powódki w zakresie pokrycia dachu nie mogły być uznane za ulepszenia. Co do posadzek i podłóży biegła wskazała, że powódka nie wykonała całości posadzek, bowiem jej prace nie dotyczyły spodniej warstwy, a jedynie szlichty i okładzin. W sprawie izolacji przeciwwilgociowej, cieplnej i dźwiękowej dokonała korekty składając wyjaśnienia ustne, zgodnie z postulatem powódki.

Pozwana przedstawiła zastrzeżenia do procentowego zaliczenia przez biegłą nakładów w zakresie konstrukcji sufitu (postulowała przyjęcie 50% wskaźnika przeliczeniowego a nie 100%), ścianek działowych (postulowała przyjęcie 50% wskaźnika przeliczeniowego a nie 100%), wymiany rynien i rur spustowych (postulowała przyjęcie 70% wskaźnika przeliczeniowego a nie 100%), elementów ślusarskich, które według niej w ogóle nie powinny być brane pod uwagę, elewacji budynku (postulowała przyjęcie 70% wskaźnika przeliczeniowego a nie 100%). W sprawie konstrukcji sufitu oraz wymiany rur i rynien biegła słusznie powołała się na stanowisko pozwanej zawarte w jej piśmie do powódki z dnia 1 czerwca 2010 roku (k. 43). Wskazała też, że gdy wymienia się okna i drzwi, to wymienia się też elementy ślusarskie w całości, nadto przyznała, że co do ścianek działowych nastąpiła ich wymiana (k. 774).

Odnosząc się w tym miejscu łącznie do obu opinii biegłych warto zauważyć, choć jedynie na marginesie, że rozliczenie nakładów dokonane przez biegłą A. S. (2), choć skoncentrowała się ona na ich wartości jako wartości robót a nie ulepszeń, natomiast przyjęła stopień zużycia, przyniosło podobną ich wartość do przyjętej przez biegłą B. K..

Należało pominąć te z dowodów złożonych w toku procesu, które nie spełniały wymogów z art. 479¹² § 1 k.p.c. i art. 479¹⁴ § 2 k.p.c., a więc były spóźnione. Dowody złożone w toku procesu, mające walor nowości w rozumieniu powołanych przepisów, zostały dopuszczone (umowa najmu z nowym nabywcą, dokumenty zamówienia publicznego w sprawie robót dachowych w 2008 roku).

Ocena prawna.

Roszczenie powódki znajduje podstawę w treści art. 676 k.c. Nie doszło do nawiązania przez strony umowy, w której pozwana zgodziłaby się na zwrot wartości wszystkich nakładów, a nie tylko ulepszeń, tym samym rozważając podstawę z art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c., należy przyjąć, że regulacja art. 676 k.c. w ten właśnie sposób normuje stosunek pomiędzy właścicielem rzeczy (pозwaną) a posiadaczem zależnym (powódką).

Oceniając wartość nakładów powódki, w kontekście zaliczenia ich do ulepszeń, należało uwzględnić czas korzystania z ulepszeń (a także wszystkich nakładów) przez samą powódkę, bądź to uwzględnić wzrost wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu na skutek nakładów powódki. Jak już była mowa, niezależnie od przyjętej metody rozliczenia nakładów, ich wartość, uwzględniając stopień zużycia (nawet gdyby nie badać czy wszystkie nakłady stanowią ulepszenia), stanowi podobną kwotę (wskazana w opinii biegłej A. S. (2)), co wartość ulepszeń gdy uwzględnić ich wpływ na obecną wartość nieruchomości, w których nakłady zostały dokonane (wskazana w opinii biegłej B. K.).

Określając wartość nakładów powódki do rozliczenia z pozwaną posłużono się, jak już była mowa, opinią biegłej B. K., nie kwestionowanej jeśli idzie o zastosowaną metodę obliczenia. Nie kwestionowano także przyjętego przez biegłą procentowego udziału poszczególnych elementów składających się na proces budowlany dotyczący obiektu, który był przedmiotem najmu, w jego całkowitej wartości, przedstawiony przez biegłą w tabeli znajdującej się na stronie 21 opinii pisemnej (k. 710).

Spór dotyczył tylko tego, czy uwzględnić te prace powódki, które dotyczyły pokrycia dachowego oraz w jakim stopniu uwzględnić prace dotyczące instalacji przeciwwilgociowej, ciepłej i przeciwdźwiękowej, prace w zakresie podłogi i posadzek (zastrzeżenia powódki do opinii biegłej B. K.), czy uwzględnić elementy ślusarskie oraz w jakim stopniu uwzględnić wymianę ścianek działowych, wykonanie konstrukcji sufitu, wymianę rynien i rur spustowych, wykonanie elewacji (zastrzeżenia pozwanej do opinii biegłej B. K.).

We wszystkich tych zakresach biegła wyjaśniła swoją opinię. Jak już była mowa, argumentacja biegłej była przekonująca zarówno w kontekście dotychczasowych stanowisk stron, jak i przy uwzględnieniu powiązania poszczególnych elementów robót, polegającego na tym, że przy niektórych z nich inne są robotami towarzyszącymi. Powyższe dotyczy elementów ślusarskich, których wstawienie zawsze towarzyszy montażowi nowych okien i drzwi.

Jeśli chodzi o powołane przez biegłą stanowisko pozwanej wyrażone wobec powódki w piśmie z dnia 1 czerwca 2010 roku (k. 43), gdzie pozwana stwierdziła, że nie kwestionuje zasadności żądania zwrotu za wykonanie między innymi konstrukcji sufitu i elewacji, trzeba zaznaczyć, że te elementy zostały uwzględnione także w dokonanej przez pozwaną zapłacie za ulepszenia, w kwocie 57.839,43 złotych, nie ma więc podstaw do przyjęcia, że kwota ta, w jakiegokolwiek części podlega ponownej weryfikacji. Powódka domagała się zapłaty za pozostałe ulepszenia, zaś biegła dokonała całościowego ustalenia wartości wszystkich ulepszeń, w kontekście wartości nieruchomości będącej przedmiotem najmu pomiędzy stronami, co pozwala na uwzględnienie wypłaconej już kwoty w ustaleniu wysokości zasadnego roszczenia powódki.

Z zastrzeżeń pozwanej do opinii biegłej B. K. uwzględnić należało kwestionowanie stopnia uwzględnienia jako ulepszenia wykonania ścianek działowych. Podczas przesłuchania biegła przyznała, że powódka dokonała wyburzenia istniejących ścianek działowych i postawienia nowych. Biegła nie dokonała w związku z tym ponownego wskazania wartości ulepszeń w tym zakresie, natomiast nie potrzeba wiedzy specjalnej by stwierdzić, że tego typu elementy stałe jak ściany, nie podlegają, przynajmniej w zakresie konstrukcji, takiemu zużyciu, jak na przykład stolarka czy pokrycia malarskie. (wskazuje na to również zestawienie przyjmowanych stopni zużycia poszczególnych elementów budynków przedstawione przez biegłą A. S. (2) - k. 482). Skoro więc dokonano wyburzenia istniejących ścianek działowych a nie ich wymiany jako zużytych bądź uszkodzonych, to zasadne jest stanowisko pozwanej, że nakłady na ten zakres powinny być zaliczone w 50% a nie w 100%. Powoduje to zmniejszenie wskaźnika procentowego udziału w wartości obiektu takiego jak będący przedmiotem nakładów o 0,65 (dla ścianek działowych wskaźnik ten wynosi 1,3).

Przy zwiększeniu, zgodnie ze stanowiskiem powódki, tego wskaźnika odnośnie instalacji przeciwwilgociowej, cieplnej i przeciwdźwiękowej, poprzez sprostowanie błędu rachunkowego z opinii pisemnej, przy czym do 4,425 (wskaźnik 5,9 dla tych instalacji x 0,75), a nie jak biegła wskazała do 4,34, i zmniejszeniu go o 0,65 (1,3 x 0,5) w związku z powyższą oceną co do ścianek działowych, należało przyjąć, że nakłady powódki na przedmiot najmu, będące ulepszeniami, stanowią 51,425% wartości tej nieruchomości na dzień rozwiązania najmu, a więc 31 marca 2010 roku.

Wobec tego kwotowa wartość nakładów będących ulepszeniami na dzień rozwiązania umowy najmu pomiędzy stronami wynosiła 136.276,25 złotych $[(347.000 - 82.000) \times 51,425\%]$. Ponieważ pozwana zapłaciła powódce kwotę 57.839,43 złotych, do zasądzenia pozostała kwota 78.436,82 złotych $(136.276,25 - 57.839,43)$. Od tej kwoty należało zasądzić odsetki od dnia 16 czerwca 2011 roku, a to z tego względu, że o zapłatę kwoty żądanej pozwem powódka wystąpiła do pozwanej pismem z dnia 26 maja 2011 roku wskazując termin do dnia 15 czerwca 2011 roku (k. 54). Dalej idące powództwo należało oddalić – powódka nie sprostała wynikającemu z art. 6 k.c. obowiązkowi wykazania ich wyższej, niż wyliczona według powyższych zasad, wartości.

Do rozliczenia kosztów pomiędzy stronami znajduje zastosowanie art. 100 k.p.c. Strony wygrały proces w podobnym rozmiarze toteż każdej ze stron należy się zwrot od przeciwnika 50% wysokości poniesionych kosztów celowych. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiono szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.