

Sygn. akt: I ACa 239/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kuberska (spr.)
Sędziowie:	SA Bożena Błaszczuk SO (del.) Barbara Krysztofiak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 19 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 2473/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki H. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 239/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy

w Płocku oddalił powództwo H. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w P. o zapłatę oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu

(wyrok – k. 317).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynika, że pismem z dnia 22 marca 1993 r. Wiceprezydent Miasta P. poinformował powódkę H. B., że wyraża zgodę na dokonanie przez nią adaptacji strychu na cele mieszkalne w budynku przy ul. (...) w P.. Wskazał jednocześnie, że po zakończeniu budowy zostanie wydana decyzja o przydziale powstałego lokalu mieszkalnego.

Na podstawie tej zgody H. i M. małżonkowie B. wykonali prace adaptacyjne strychu do celów mieszkalnych.

W tym celu dokonali zakupów materiałów budowlanych.

Prace adaptacyjne objęły budowę lokalu, tj. wykonanie ścian, instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, podłóg, ścian, ułożenie nowego pokrycia dachu i wykonanie ocieplenia.

Po zakończeniu prac adaptacyjnych strychu nie została wydana decyzja o przydziale powstałego lokalu mieszkalnego. Natomiast małżonkowie B. rozwiedli się i dokonali podziału majątku wspólnego. Na skutek podziału majątku roszczenie o zwrot nakładów przypadło w całości H. B. ze spłatą na rzecz M. B..

W budynku przy ul. (...) powstała Wspólnota Mieszkaniowa, której członkiem została Gmina P..

W dniu 25 sierpnia 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w P. przy ul. (...) - jako wynajmujący, zawarła z H. B. - jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego zaadoptowanego z części strychu o powierzchni użytkowej 74,46 m².

W § 4 ust 1 umowy wskazano, że przedmiotowy lokal został wybudowany na części wspólnej nieruchomości w całości z nakładów najemcy. Natomiast

w § 10 ust. 2 strony umowy strony ustaliły, że „Rozwiązanie umowy upoważnia strony umowy do rozliczenia kosztów poniesionych przez najemcę przy adaptacji strychu na lokal mieszkalny”.

Umowa ta nie została rozwiązana.

H. B. zleciła wykonanie ekspertyzy szacującej wartość poniesionych nakładów. W tym przedmiocie została też wydana opinia biegłego w sprawie o sygn. akt I Ns 934/01.

Według stanowiska Sądu Okręgowego, przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie było podstaw do uwzględnienia powództwa. Zawarte w nim roszczenia należało ocenić na podstawie

art. 226 k.c. W sprawie niesporne było bowiem, że małżonkowie B.

w chwili dokonywania nakładów byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze, gdyż nie została zawarta umowa obligacyjna pomiędzy nimi a Gminą P. (właścicielem nieruchomości). Ponadto na skutek podziału majątku, wynikającego z orzeczonego rozwodu małżonków B., w całości na powódkę przeszło roszczenie o zwrot nakładów.

Strony spierały się, co do charakteru prawnego nakładów, a tym samym wymagalności dochodzonego roszczenia. Wbrew stanowisku strony powodowej należało stwierdzić, że dokonane przez małżonków B. nakłady w postaci adaptacji strychu na cele mieszkalne, nie były nakładami koniecznymi, lecz innymi nakładami w rozumieniu art. 226 k.c. Przeprowadzone prace nie służyły bowiem utrzymaniu lokalu w stanie zdatnym do normalnego korzystania. Były natomiast działaniami zmierzającymi do ulepszenia budynku, poprzez stworzenie w nim nowego lokalu mieszkalnego. Z tego względu roszczenie o zwrot tych nakładów stanie się wymagalne dopiero po zwrocie lokalu przez powódkę na rzecz „właściciela windykującego”, tj. żądającego wydania. Przy czym, strony w § 10 ust. 2 umowy z dnia 25 maja 2005 r. zawarły uregulowanie korzystniejsze dla powódki poprzez przyznanie jej prawa domagania się zwrotu nakładów już

z chwilą rozwiązania umowy. Do rozwiązania umowy jednak nie doszło, wobec czego powództwo, jako wytoczone przedwcześnie, podlegało oddaleniu w całości, na mocy art. 226 k.c.

Z uwagi na brak wymagalności roszczenia niezasadny był zarzut przedawnienia roszczenia.

Zasadny był jednak zarzut braku legitymacji procesowej biernej ze względu na to, że członkowie wspólnoty, a nie wspólnota są właścicielami nieruchomości

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 320 – 322 verte).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że nakłady poniesione przez powódkę (wcześniej małżonków) nie były nakładami koniecznymi, pomimo że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia takiej tezy, a także poprzez przyjęcie, że wykonujących nakłady nie wiązał z właścicielem budynku przy ulicy (...), stosunek cywilnoprawny, nie powodujący wzajemnych zobowiązań oraz nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, w szczególności istotnych warunków umowy pomiędzy powódką a właścicielem budynku z uwagi na nie przeprowadzenie dowodów zawnioskowanych przez powódkę na ostatnim terminie rozprawy.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

(apelacja – k. 325 – 327).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Przede wszystkim należy podnieść – co ma istotne znaczenie z punktu widzenia zarzutów apelacji – że pomimo trafności rozstrzygnięcia, zawartego w zaskarżonym wyroku, Sąd Apelacyjny nie podziela zaprezentowanego w jego pisemnych motywach przez Sąd I instancji stanowiska, iż powództwo wymaga rozważenia na gruncie art. 226 k.c. Czyni to bezprzedmiotowymi próby wyjaśnienia charakteru poczynionych przez powódkę nakładów na zajmowany przez nią lokal.

Jako całkowicie sprzeczny z ustalonym stanem faktycznym sprawy jawi się wniosek Sądu Okręgowego, że powódka wraz z mężem zajmowali ów lokal, jako posiadacze samoistni. Bezsporne jest bowiem, że początkowo nie przysługiwał im żaden tytuł prawny do lokalu. Tytułu tego nie stanowiło pismo z dnia 22 marca 1993 r., przewidujące wydanie decyzji o przydziale powstałego lokalu mieszkalnego po zakończeniu budowy. W sprawie nie zostały przy tym wyjaśnione przyczyny braku powyższej decyzji i nie ma dowodów, wykazujących że przedmiotowy lokal został w ogóle wyodrębniony, a zatem trudno przyjąć, aby w tym czasie po stronie powódki mogło powstać przeświadczenie, że korzysta z lokalu jako właściciel, podczas gdy była jedynie właścicielem nakładów. Dopiero później z mocy zawartej ze stroną pozwaną umowy najmu powódka uzyskała uprawnienie do dysponowania lokalem, jako najemca, czyli posiadacz zależny. Stąd też analiza jurydyczna w sprawie powinna zostać skoncentrowana wokół przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunek najmu, dla których nie jest istotny charakter poczynionych nakładów.

Z przepisów tych wynika, że w razie poniesienia przez najemcę nakładów na zajmowany lokal, należy mu się ich zwrot, gdy ulepszają one stan lokalu ponad ten, jaki istniał w chwili wydania go przez wynajmującego, stanowiąc o jego wzbogaceniu. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym i dopiero od momentu zwrotu przedmiotu najmu, najemca nabywa roszczenia o zwrot nakładów (art. 675

§ 1 k.c. i art. 677 k.c.). Mając natomiast na uwadze treść łączącej strony umowy najmu, przyjęć należy, że powódka już z chwilą jej rozwiązania może domagać się rozliczenia nakładów (§ 10 ust. 2 umowy najmu).

Tymczasem niesporne jest, że powódka ma nadal status najemcy, a więc nie został spełniony podstawowy warunek wystąpienia przez powódkę o zwrot poczynionych przez nią nakładów.

W tym stanie rzeczy powództwo zostało przez nią wytoczone przedwcześnie, co uzasadniło jego oddalenie.

Oceny w tym zakresie nie były w stanie zmienić argumenty apelacji, zwłaszcza że dotyczyły one kwestii drugorzędnych.

Z tego też względu apelacja, jako nie zawierająca argumentów, pozwalających podważyć zaskarżony wyrok, podlegała oddaleniu stosownie do art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu wynagrodzenia jego pełnomocnika, w wysokości wynikającej z § 6 ust. 1 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).