

Sygn. akt I ACa 195/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Maria Iwankiewicz (spr.) SA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1208/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym tylko o tyle, że początkową datę naliczania odsetek ustawowych w miejsce 26 czerwca 2012 r. ustala na dzień 16 sierpnia 2012 roku,**

**II. oddala apelację w pozostałej części,**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym.**

Marta Sawicka Artur Kowalewski Maria Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 195/14

## UZASADNIENIE

Powódka I. M. w pozwie z dnia 22 lipca 2012 roku wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w S. na swą rzecz kwoty 172.809 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012 roku, a nadto o obciążenie pozwanej kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego według

norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że dochodzona pozwem suma stanowi wartość nakładów poniesionych przez nią na adaptację powierzchni strychowej na lokal mieszkalny.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy Al. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała fakt poniesienia przez powódkę nakładów związanych z adaptacją oraz wysokość tych nakładów, jak również zanegowała swoją legitymację bierną, nadto wskazała, że umowa najmu nie stanowi, aby po jej rozwiązaniu powódce był należny zwrot nakładów. Pozwana oświadczyła, że nie mogą jej dotyczyć ewentualne rozliczenia między Gminą a powódką. Z ostrożności procesowej wносиła o to, aby zasądzone świadczenie rozłożyć na raty lub odroczyć spłatę.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1208/12, Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...) w S. na rzecz powódki I. M. kwotę 157.461,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012r. (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.720 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III); nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 9.760,37 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV); nakazał pobrać od powódki z zasądzonych roszczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.195 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt V).

Sąd Okręgowy wydał wyrok tej treści po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynikało, że na przełomie 1989 i 1990 roku M. K. otrzymał przydział strychu w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w S. w celu przeprowadzenia prac adaptacyjnych na lokal mieszkalny. Prócz zakupu praw do projektu od poprzedniej osoby, która otrzymała taki przydział i zrezygnowała – nie dokonał żadnych nakładów inwestycyjnych. M. K. również zrezygnował z adaptacji strychu. Kolejną osobą, której przydzielony został strych do adaptacji była I. M.. M. K. odsprzedał jej plan adaptacji. Strych, jaki udostępniono I. M. był w takim samym stanie, jak w przypadku M. K. – bez nakładów inwestycyjnych w kierunku adaptacji na lokal mieszkalny. Po objęciu posiadania strychu I. M. podjęła prace związane z jego adaptacją. Powierzchnia, jaka uległa zabudowie wynosiła 98,23 m<sup>(2)</sup> z czego powierzchnia użytkowa to 97,15 m<sup>(2)</sup>. W ramach prac adaptacyjnych dokonano odbioru wykonanych robót. I. M. w toku wszystkich robót adaptacyjnych oraz odbiorów technicznych instalacji wstępowała jako inwestor. Również w późniejszym czasie to I. M. jako inwestor prowadziła roboty związane z zajmowanym lokalem mieszkalnym. W dniu 20 października 1993 roku I. M. zawiadomiła Urząd Rejonowy w S. o rozpoczęciu użytkowania mieszkania na zaadaptowanym strychu przy Al. (...) w S.. Zgodnie ze zgłoszeniem, roboty zostały wykonane w pełnym zakresie, na podstawie pozwolenia na budowę z 8 października 1990 roku nr(...) udzielonego przez Urząd Miejski w S.. Zgłoszenie I. M. zostało przyjęte Urzędzie Miejskim w S., Wydziale Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego. W dniu 13 lutego 1995 roku Gmina M. S. wynajęła I. M. lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, oznaczony nr (...)położony w budynku przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 101,37 m<sup>(2)</sup>. wydanie lokalu miało nastąpić po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Umowa nie zawierała postanowień dotyczących rozliczenia nakładów poczynionych przez I. M. w związku z adaptacją strychu na cele mieszkaniowe. W budynku mieszkalnym przy Al. (...) wyodrębnionych zostało 8 lokali mieszkalnych i 2 użytkowe. Lokal mieszkalny I. M. nr (...)nie został wyodrębniony i stanowi część nieruchomości wspólnej. I. M. samowolnie i bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wykonała roboty budowlane polegające na powiększeniu swojego lokalu o pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 11,52 m<sup>(2)</sup>, z czego 1,92 m<sup>(2)</sup> zostało przeznaczone na powiększenie łazienki. W aneksie z 18 lipca 2011 roku do umowy najmu z 13 lutego 1995 roku, gdzie jako wynajmującego wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. reprezentowaną przez (...) Sp. z o.o., zmieniono treść dotychczasowej umowy między innymi w ten sposób, że jako właściciela lokalu wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości nr (...) położonej przy Al. (...) w S.; strony ustaliły również nowe zasady naliczania czynszu najmu.

Następnie Sąd Okręgowy ustalił, że w piśmie z 20 maja 2011 roku (...) poinformował I. M., że wartość lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji powierzchni strychowej wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 295.408 złotych, a wartość poniesionych nakładów

na adaptację powierzchni strychowej na lokal mieszkalny to 172.809 złotych. Jednocześnie (...) wezwało I. M. do pisemnej akceptacji ceny bądź oświadczenia o odmowie jej akceptacji. W piśmie z 14 czerwca 2011 roku I. M. oświadczyła, że chce kupić lokal mieszkalny jednak proponowana jej cena nie odpowiada warunkom rynku nieruchomości w czasie kryzysu. W piśmie z 16 marca 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez (...) wypowiedziała I. M. umowę najmu w zakresie wysokości czynszu wskazując, że od 1 lipca 2012 roku będzie on wynosił 977,96 złotych. I. M. nie przyjęła proponowanych warunków najmu. W dniu 21 maja 2012 roku I. M. zwróciła lokal Wspólnocie Mieszkaniowej reprezentowanej przez (...). Z czynności tej został sporządzony przez pracownika zarządcy nieruchomości protokół zdawczo odbiorczy. W piśmie z 4 czerwca 2012 roku I. M. wezwała Wspólnotę do zapłaty kwoty 172.809 złotych do dnia 25 czerwca 2012 roku, a w kolejnych pismach I. M. oświadczyła, że przedłuża termin zapłaty do 15 sierpnia 2012 roku.

Z dalszych ustaleń tego Sądu wynikało, że wartość kosztorysowa robót na podstawie cen w budownictwie kształtujących się w II kwartale 2012 roku wynosiła brutto 218.483,58 złotych, a netto 202.299,61 złotych. Kwoty te są adekwatne dla wykonanych i odebranych nowych robót, tak jakby były przeprowadzone w drugim kwartale 2012 roku i nie uwzględniają amortyzacji po uwzględnieniu której wartość nakładów przy uwzględnieniu czynnika amortyzacji wynosi brutto 157.461,12 złotych, a netto 145.797,33 złotych. W chwili dokonywania nakładów na lokal I. M. nie opłacała podatku VAT ponieważ w tym czasie nie był on jeszcze wprowadzony do rozliczeń finansowych. Z uwagi na fakt, że możliwa data rozliczeń finansowych między I. M. a Wspólnotą Mieszkaniową nastąpić ma po 2013 roku to wszelkie transakcje handlowe do której zalicza się również sprzedaż lokalu mieszkalnego obciążone są podatkiem VAT, co sprawia, że powódka zobowiązana będzie do zapłaty tego podatku.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się w przeważającej części uzasadnione.

W ocenie tego Sądu bezpodstawny jest zarzut pozwanej braku legitymacji biernej. Sąd ten zauważył, że z odpisu księgi wieczystej wynika, że lokal 8b znajdujący się w budynku przy Alei (...) w S. nie został wyodrębniony i stanowi część nieruchomości wspólnej będącej własnością właścicieli lokali wyodrębnionych, tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Nakłady poczynione przez powódkę wzbogaciły członków Wspólnoty, jako współwłaścicieli części wspólnych wskazanej nieruchomości. Sąd zwrócił również uwagę, że dopiero w odpowiedzi na pozew pozwana podniosła wątpliwości co do istnienia jej legitymacji biernej. Wcześniej wypowiadała warunki umowy najmu lokalu, ustalała wartość nakładów, a ostatecznie odebrała lokal po rozwiązaniu umowy najmu.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał też zarzut pozwanej dochodzenia przez powódkę nienależnego jej świadczenia z uwagi na wcześniejsze rozliczenie jej nakładów oraz brak dowodu, że takowe nakłady poniosła. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności dowody z dokumentów w aktach Urzędu Miejskiego w S., pozwalają bowiem przyjąć, że wszelkie nakłady, jakie zostały poniesione na adaptację powierzchni strychowych w budynku przy Alei (...) w S., pochodziły z zasobów I. M.. Wszelkie wątpliwości w tym zakresie ostatecznie rozwiał dowód z zeznań świadka M. K.. Także we wszelkich dokumentach dotyczących prac adaptacyjnych I. M. występowała jako inwestor.

Sąd Okręgowy wskazał na brak dowodu potwierdzającego tezę pozwanej, że powódka otrzymała zwrot nakładów na adaptację strychu na cele mieszkaniowe. Przy tym Sąd ten uznał, że to nie powódka winna wykazywać, że nie uzyskała zwrotu nakładów, tudzież w inny sposób nie zostały one jej zrekompensowane. I. M. była najemcą lokalu, który powstał dzięki jej nakładom. Tego typu rozwiązanie było powszechnie stosowane, a jednocześnie brak było mechanizmów przewidujących zwrot inwestorowi poniesionych przez niego nakładów. Okoliczności tej dowodzi treść umowy najmu lokalu, nieprzewidującej w swych postanowieniach zwrotu nakładów czy ich kompensacji. Sąd pierwszej instancji zauważył również, że w aktach przekazanych przez Urząd Miejski w S. brak jest dokumentu, który wskazywałby na zwrot nakładów czy ich kompensatę. Sąd ten wskazał jednocześnie, że brak jest dowodu, aby w lokalu będącym w stanie, w jakim został wydany pozwanej przeprowadzone zostały prace dodatkowe ponad te, jakie istniały w roku 1993, to jest w dacie sporządzenia powykonawczego opisu technicznym oraz w zgłoszeniu użytkownika mieszkania. Wyjątek stanowi samowolna adaptacja pralni na pomieszczenie gospodarcze z jednoczesnym powiększeniem powierzchni łazienki. Okoliczność ta jest o tyle istotna, że powódka w umowie najmu zobowiązała się nie dokonywać inwestycji

w lokal mieszkalnym bez zgody wynajmującego. Sąd ten argumentował jednak, że pozwana nie podniosła tej kwestii i nie wносиła o ustalenie różnicy wartości nakładów, jakie istniały w chwili zdania jej lokalu przez powódkę z tymi, które istniały w 1993 roku, co automatycznie wykluczałoby nakłady samowolne. Tym samym Sąd Okręgowy wobec nie udowodnienia tej kwestii, orzekając nie miał podstaw do zmniejszenia sumy należnej powódce tytułem zwrotu nakładów.

Sąd Okręgowy w kwestii spornej wartości nakładów poniesionych przez powódkę w chwili zdania lokalu pozwanej, za wiarygodną uznał opinię biegłego sądowego A. M. (2), zwłaszcza opinię uzupełniającą. Od momentu zgłoszenia użytkowania mieszkania do jego wydania pozwanej przez powódkę upłynął bowiem znaczny okres czasu, powodujący amortyzację poniesionych nakładów. Z tej przyczyny przy wydawaniu opinii biegły miał obowiązek ustalenia wartości tych nakładów na podstawie cen w budownictwie kształtujących się w drugim kwartale 2012 roku, a następnie miał obliczyć tę wartość pomniejszoną o stopień amortyzacji. Koniecznym było zdaniem tego Sądu również uwzględnienie wpływu obowiązków podatkowych wynikających z ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (art. 5 ust 1 pkt 1 i art. 7 ust 1). W efekcie Sąd ten uznał, że wartość nakładów po uwzględnieniu amortyzacji wynosi 157.461,12 złotych brutto.

W ocenie Sądu Okręgowego do niniejszej sprawy nie mają zastosowania przepisy art. 676 k.c. w zw. z art. 680 k.c. bowiem powódka nie dokonała ulepszeń rzeczy najętej, nie licząc prac przeprowadzonych samowolnie, ale poprzez swoje nakłady na rzecz cudzą, za zgodą właściciela, doprowadziła do powstania lokalu mieszkalnego i tak powstała rzecz wynajęła. Do czasu trwania umowy najmu I. M. korzystała ze swoich nakładów, które w tym czasie podlegały systematycznej amortyzacji, a wydała rzecz jej właścicielowi przed upływem okresu amortyzacji nakładów. Powódka posiadała lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu. Z tego względu jej posiadanie odpowiadało posiadaniu zależnemu, to jest takiemu, jakie przysługuje najemcy. W związku z wydaniem mieszkania powódka utraciła możliwość posiadania tego lokalu oraz korzystania z poczynionych w celu jego powstania nakładów na nieruchomości pozwanej. Sąd Okręgowy uznał, że wartość tych nakładów stanowiła wzbogacenie pozwanej.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie powódki nie wpisuje się w normę przepisu art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., ale przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Z majątku powódki do majątku pozwanej uległa przesunięciu wartość 157.461,12 złotych. O odsetkach Sąd ten orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z zasadą, że chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów. Stąd Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie powódki zapłaty odsetek od dnia 26 czerwca 2012 roku.

Sąd ten nie przychylił się do wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Wskazał, że do zwrotu lokalu doszło 21 maja 2012 roku, a przyczyną tego było wypowiedzenie warunków najmu w piśmie z 16 marca 2012 roku wiążące się z radykalnym podniesieniem wysokości czynszu, jaki miał nastąpić z dniem 1 lipca 2012 roku. Biorąc pod uwagę wzajemne relacje, powódka winna się była liczyć z rozwiązaniem umowy najmu i obowiązkiem zapłaty wartości nakładów, co stało się wysoce prawdopodobne po 21 maja 2012 roku. Sąd Okręgowy zauważył, że pozwana miała ponad rok, aby przygotować się do spłaty długu, mogła w tym celu otworzyć linię kredytową w banku, o ile nie dysponowała środkami własnymi. Rozłożenie na raty wiązałoby się zaś z ograniczeniem praw powódki do uzyskania równowartości poniesionych przez nią nakładów w odpowiednim terminie. Powódka nie traci odsetek do dnia wydania wyroku, jednak po tej dacie odsetki bieżą dopiero od dnia płatności każdej z poszczególnych rat i dla każdej z osobna. Z uwagi na to powódka nie dość, że nie miałaby gotowych środków, na przykład na zakup innego lokalu i zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, to jak zaznaczył Sąd, pozwana dodatkowo zostałaby w sposób nieuzasadniony uprzywilejowana w zakresie sposobu spłaty jej długu.

Orzeczenie o kosztach Sąd Okręgowy wydał mając na względzie, że powództwo okazało się uzasadnione w 90%.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie punktów I, III, IV i V wywiodła pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swą rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o rozłożenie na raty świadczenia zasądzonego na rzecz powódki, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I

instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, a w przypadku uznania apelacji za niezasadną - o odstąpieniu na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążania pozwanej kosztami procesu.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelująca zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

1. art. 405 i art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i nieuzasadnione uznanie, że nastąpiło bezpodstawne wzbogacenie pozwanej kosztem powódki oraz że pozwana jest zobowiązana do zwrotu powódce nakładów poniesionych na dokonanie adaptacji lokalu w sytuacji gdy podstawą dokonywania nakładów były ustalenia z Gminą S., powódka na skutek ich dokonania uzyskała korzyść w postaci najmu lokalu przez okres niemal 20 lat przy czynszu ustalonym jak dla lokalu komunalnego, czyli niewspółmiernym do stawek wolnorynkowych, a pozwana przez większość trwania stosunku najmu nie była stroną umowy i nie otrzymywała nawet takiego czynszu najmu. Nadto poprzez uznanie, że art. 405 k.c. (a także art. 226 w zw. z art. 230 k.c.) może mieć zastosowanie w sytuacji, gdy nakłady były czynione w oparciu o ustalenia umowne powódki z Gminą S., a następnie zasady rozliczeń po ustaniu stosunku najmu określały postanowienia umowy najmu, tj. powódka miała zwrócić lokal po jego odnowieniu i wykonaniu napraw obciążających najemcę. Nadto powołany przepis został naruszony poprzez uznanie, że zubożenie powódki obejmuje kwotę podatku VAT, mimo że powódka nigdy go nie zapłaciła (nie istniał w dacie dokonywania nakładów), poprzez brak uwzględnienia korzyści, jakie osiągała powódka z tytułu najmu lokalu po niskiej stawce czynszu i to płaconego przez cały niemal okres najmu na rzecz podmiotu innego niż pozwana (złożony przez samą pozwaną aneks wskazuje jako stronę umowy najmu pozwaną Wspólnotę dopiero w lipcu 2011 r.), jak też poprzez uznanie, że wysokość wzbogacenia pozwanej obejmuje kwotę podatku VAT od wartości dokonanych nakładów, mimo że podatek taki - gdyby istotnie miał być naliczony, to musiałby zostać odprowadzony przez pozwaną jako należność publicznoprawna, a nie mógł pozostawać w majątku jako wzbogacenie pozwanej;

2. art. 6 k.c. (i art. 232 k.p.c.) w zw. z art. 405 k.c. (jak i art. 226 k.c.) poprzez ich niewłaściwą interpretację i nieuzasadnione przyjęcie za udowodnioną wysokości roszczenia w sytuacji, gdy Sąd ustalił, że część nakładów jest powódce nienależna z uwagi na ich dokonanie wbrew postanowieniom umowy najmu, a powódka nie udowodniła wysokości nakładów mogących podlegać zwrotowi. Niezasadnie zatem uznano - w sytuacji, gdy pozwana kwestionowała roszczenie tak co do zasady, jak i wysokości w całości - że ciężar dowodu w zakresie wartości nakładów nie podlegających zwrotowi spoczywa na pozwanej, skoro ciężar dowodu co do wysokości bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej (jak też wartości podlegających zwrotowi nakładów) w pełni spoczywał na powódce;

3. art. 481 § 1 k.c. i art. 316 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia 26.06.2012 r. z uwagi na uznanie, że pozwana od tej daty opóźniała się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, pomimo że przedmiotem zobowiązania z art. 405 k.c. nie jest świadczenie pieniężne (zasadniczym obowiązkiem jest zwrot korzyści w naturze), jak też mimo ustalenia, że sama powódka wskazała termin zapłaty do 25.08.2012 r. przedłużając termin pierwotnie wyznaczony do 26.06.2012 r., a termin spełnienia świadczenia nie wynikał z przepisu ani umowy i wymagalność ewentualnego roszczenia następowała dopiero w dacie wyrokowania, a już na pewno nie wcześniej niż w terminie wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty;

4. art. 1 ust. 2 oraz art. 5, art. 7 i art. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) poprzez uwzględnienie w kwocie zasądzonego roszczenia podatku VAT w kwocie 11.663,79 zł pomimo, że powódka kosztu tego podatku nie poniosła, nie nastąpiła tu sprzedaż lokalu ani inna czynność, która byłaby czynnością opodatkowaną tym podatkiem, a ponadto podatek ten stanowiłby dochód budżetu państwa a nie wartość wzbogacenia pozwanej;

- naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w efekcie błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, w szczególności poprzez uznanie, że pomimo zapisów umowy najmu lokalu z dnia 13.02.1995 r., z których nie wynikało prawo do zwrotu nakładów, a wprost przeciwnie - po zakończeniu najmu powódka miała

odnowić lokal i dokonać w nim napraw obciążających najemcę - kwestia rozliczenia nakładów nie została ustalona pomiędzy stronami umowy o adaptację i że powódka ma prawo do zwrotu jakichkolwiek nakładów mimo przeciwnych zapisów w umowie najmu;

2. art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadną odmowę mocy dowodowej ww. umowy najmu w zakresie wyłączenia prawa powódki do zwrotu nakładów w sytuacji, gdy umowa najmu nie tylko nie przewidywała prawa zwrotu nakładów, ale nawet obciążała najemcę obowiązkiem wykonania napraw i odnowienia lokalu. Nadto nie zostało racjonalnie uzasadnione, z jakich powodów Sąd uznał, że bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powódki pozostaje okoliczność, że to nie pozwana, ale Gmina M. S. dokonywała uzgodnień z powódką i wyrażała zgodę na wykonanie adaptacji ustalając jej warunki;

3. art. 320 k.p.c. poprzez jego błędną interpretację i nieuzasadnione uznanie, że nie zaistniały przesłanki rozłożenia zasadzonego świadczenia raty w sytuacji, gdy pozwana wykazała, że nie ma środków na spłatę zadłużenia, a nakłady na adaptację zostały dokonane bez woli i zgody pozwanej, poprzez zadysponowanie (zgodnie z ówczesnymi uprawnieniami) przez Gminę M. S.. Powoływanie dla uzasadnienia oddalenia tego wniosku okoliczności, że Wspólnota mogła zebrać środki choćby poprzez otwarcie linii kredytowej jest niezasadne i niezrozumiałe wobec wykazania obciążenia kredytem zaciągniętym na remont nieruchomości wspólnej i tym samym brakiem możliwości uzyskania nowego kredytu. Jednocześnie pozwana wykazała podejmowanie starań o zbycie lokalu, na który nie ma chętnych m.in. ze względu na jego wielkość (ponad 100 m<sup>2</sup>) i sposób ogrzewania (elektryczne) - a tym samym wynikające z tego koszty. Nieporozumieniem jest również powoływanie dla uzasadnienia odmowy uwzględnienia wniosku okoliczności dokonania podwyżki czynszu, skoro powódka opłacać miała po wypowiedzeniu czynsz w wysokości 977,96 zł miesięcznie za położony w centrum miasta lokal o powierzchni 106,30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co nie jest stawką wysoką i nie uzasadnia twierdzeń o wypowiedzeniu najmu z winy pozwanej, skoro podwyżka czynszu w tych granicach nie wymaga nawet uzasadnienia z mocy art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150);

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią wydanego rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez uznanie, iż powódka dokonała nakładów na lokal na podstawie ustaleń z Gminą S. w celu uzyskania prawa najmu lokalu, a następnie zawarła z Gminą umowę najmu tego lokalu, jak też że na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. powstała wspólnota mieszkaniowa - a jednocześnie uznanie, że brak jest podstawy prawnej powstałego przysporzenia, nadto poprzez ustalenie, że nie jest powódce należny zwrot wszystkich nakładów - i jednoczesne zasądzenie na rzecz powódki wartości nakładów w całości.

W uzasadnieniu apelacji pozwana rozwinęła argumentację dla wskazanych wyżej zarzutów.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i obciążenie pozwanej kosztami apelacji, w tym kosztami zastępstwa według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej okazała się zasadna w nieznaczej części, tj. jedynie w zakresie roszczenia odsetkowego. Natomiast w pozostałej mierze nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które poparł rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena ta odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie istotne dla wyrokowania okoliczności sprawy. Sąd odwoławczy uznał, iż nie zachodzi również zarzucana sprzeczność ustaleń faktycznych Sądu I instancji z treścią wydanego rozstrzygnięcia. Tym samym Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela oraz przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne przytaczanie w ramach niniejszych rozważań.

W szczególności wskazać należało, że dokonana ocena zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie okazała się być zgodna z art. 233 § 1 k.p.c.

Tytułem przypomnienia wypada stwierdzić, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza więc stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy, zarzut skarżącej Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. uznać należało za sformułowany w sposób nieskuteczny, jak i nieuzasadniony. Tak naprawdę pozwana wadliwie utożsamia subsumpcję zebranego materiału dowodowego do norm prawnych, stanowiących podstawę prawną roszczenia, z dokonywaną wedle kryteriów z art. 233 k.p.c. oceną materiału dowodowego, zwłaszcza w postaci umowy najmu lokalu z dnia 13.02.1995 r. Niesłusznie również apelująca zarzuca Sądowi Okręgowemu, że odmówił mocy dowodowej temu dokumentowi, podczas gdy jak najbardziej dowód ten został uznany za wiarygodny i jako taki stanowił podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Treści umowy nie kwestionowała nawet sama powódka, a Sąd I instancji jedynie wskazywał, że nakłady zostały w przeważającej większości poczynione jeszcze przed zawarciem umowy najmu i stąd nie mogła ona stanowić podstawy prawnej dla rozliczenia tych wcześniejszych nakładów. W apelacji zaś pozwana podkreślała, że „umowa najmu nie tylko nie przewidywała prawa zwrotu nakładów, ale nawet obciążała najemcę obowiązkiem wykonania napraw i odnowienia lokalu” (str. 3 pkt 2). W rzeczywistości umowa ta nie wspominała o rozliczeniu nakładów poniesionych na wybudowanie lokalu mieszkalnego, co jest w pełni zrozumiałe, skoro ze swej istoty regulowała jedynie kwestie przyszłych nakładów na przedmiot najmu, który dopiero powstał w ten sposób. Prawidłowe są zatem ustalenia Sądu I instancji, że umowa nie zawierała postanowień dotyczących rozliczenia nakładów poczynionych przez I. M. w związku z adaptacją strychu na cele mieszkaniowe (str. 4 uzasadnienia wyroku).

Sąd Okręgowy przeanalizował całość zgromadzonego materiału dowodowego, czemu dał następnie wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, które – wbrew odmiennym sugestiom apelującej – spełnia wszystkie elementy konstrukcyjne wymienione w przepisie art. 328 § 2 k.p.c. Nadto, nie można zapominać, że zarzut ten może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Tego rodzaju sytuacji Sąd odwoławczy również w niniejszej sprawie nie stwierdził.

Punktem wyjścia dla dalszych rozważań jest odniesienie się do podstawy prawnej rozstrzygnięcia, którą Sąd pierwszej instancji upatrywał ostatecznie w przepisach dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia. Tymczasem sama strona powodowa konstruowała swoje powództwo w ten sposób, że domagała się zwrotu nakładów poczynionych przez nią na adaptację strychu na lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S., którego użytkowanie rozpoczęła następnie na podstawie umowy najmu z dnia 13 lutego 1995 r., a który został ostatecznie wydany przez nią pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w dniu 21 maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny uznał za zasadny zarzut apelacji dotyczący błędnego zastosowania przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie przepisu art. 405 k.c. W ostatecznym rozrachunku nie ma to jednak istotnego znaczenia dla sprawy, albowiem roszczenie I. M. nadal zasługiwało na uwzględnienie w granicach zakreślonych w zaskarżonym wyroku, tyle że na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Sąd odwoławczy podziela powszechnie prezentowany w judykaturze pogląd, że jeżeli stosunek prawny na gruncie którego dokonano nakładów nie reguluje ich rozliczenia, to wtedy na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224-226 k.c. Unormowanie to wprost stosuje się także wówczas, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela. Przy tym przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r., I ACa 276/10, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 stycznia 2014 r., I ACa 451/13, niepubl.). Dodatkowo wypada zaznaczyć, że do sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiotową adaptację strychu jak dotąd nie doszło, co różni stan faktyczny niniejszej sprawy od tego, na kanwie którego został wydany wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 czerwca 2004 r., I ACa 550/04, powołany przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W świetle ustaleń Sądu Okręgowego nadal jednak roszczenie powódki z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomości stanowiącą własność pozwanej znajdowało z powodzeniem oparcie w art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. I. M. przysługiwał bowiem przymiot posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu tego przepisu.

Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Według najprostszego określenia dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż w analizowanym przypadku, mając też na względzie domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c., wszystkie okoliczności zaistniałe w sprawie uzasadniały takie mniemanie po stronie powódki. Nakłady na rzecz były wszak czynione przez nią przy akceptacji ówczesnego właściciela, który - jak wyraźnie wynika z dokumentacji związanych z adaptacją poddasza (skoroszyt załączony do akt sprawy) oraz z zeznań M. K. - zgodził się na przeprowadzenie takiej inwestycji i zaakceptował powódkę jako inwestora. Na początku zostało wydane pozwolenie na adaptację strychu z przeznaczeniem na lokal mieszkalny na rzecz M. K., a ten - jak zeznał i co odzwierciedla jego oświadczenie znajdujące się na k. 28 akt sprawy - zrezygnował z tych planów na rzecz następnej osoby oczekującej „w kolejce” w Urzędzie Miejskim, którą okazała się być właśnie I. M. i której przekazał projekt techniczny adaptacji, jaki z kolei otrzymał od poprzedniej osoby. Następnie zaś dokonywano, już z udziałem powódki, odbiorów technicznych tak wybudowanego lokalu, I. M. dokonała w 1993 r. zgłoszenia użytkowania tego obiektu do Urzędu Miejskiego w S., a ostatecznie w 1995 r. Gmina M. S. wynajęła jej lokal mieszkalny, który wykonała własnym kosztem. Nie podważano zatem wykonania przez nią prac adaptacyjnych; były one dokonywane za aprobatą właściciela i wreszcie po powstaniu tego lokalu zawarto z nią umowę najmu. Powódka czyniła zatem nakłady we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel zapewni jej stosowne prawo do nich, a zatem do roszczenia o ich rozliczenie ma zastosowanie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c.



Za trafne należało przy tym uznać zapatrywanie Sądu Okręgowego, że podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie stanowią co do zasady przepisy regulujące umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, albowiem nakładów na jego budowę powódka dokonała w okresie, gdy jeszcze nie była najemcą, a w istocie nie istniał jeszcze przedmiot, którego mogłaby dotyczyć taka umowa. Art. 226 k.c. wyłącza zaś stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza w dacie, w której czynił je nie posiadając jeszcze przymiotu najemcy i w celu dopiero stworzenia przedmiotu najmu. Chybiona jest więc argumentacja apelującej w części, w której upatruje istnienia w umowie najmu z dnia 13 lutego 1995 r. podstawy prawnej dla rozliczeń dotyczących nakładów poczynionych przez powódkę do 1995 r., skoro te prace dotyczące adaptacji strychu zostały wykonane jeszcze przed oddaniem lokalu w najem, który do tego czasu po prostu fizycznie nie istniał.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy zaś na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, a wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas zgodnie z art. 230 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c.

W odniesieniu do wydatków I. M. na adaptację części strychu na cele mieszkalne jeszcze przed zawarciem umowy najmu w dniu 13 lutego 1995 r. przede wszystkim więc należało uznać, jak już powyżej wyjaśniano, że w tej sytuacji nie mogły one stanowić nakładu na rzecz wynajętą, ponieważ w dacie ich dokonywania nie istniał jeszcze przedmiot umowy i powódka nie była jeszcze najemcą. Tym samym na podstawie umowy najmu nie powstało jej uprawnienie do żądania zwrotu poniesionych przez nią nakładów na adaptację części budynku służących wygenerowaniu powierzchni mieszkalnej do 1995 r., gdyż były one dokonane w okresach, gdy nie można jeszcze mówić o istnieniu stosunku najmu. Nie sposób zaś przyjąć, aby zasady ustalone w umowie najmu można było stosować wstecz, wobec braku jakichkolwiek postanowień w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że jednocześnie nie zostało wykazane w sprawie, by I. M. dokonała przedmiotowych nakładów na podstawie stosunku umownego o określonej treści łączącego ją z Gminą M. S. (czy Skarbem Państwa) i że ten stosunek prawny regulował ich rozliczenia, jak twierdzi w apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Tymczasem to na stronie pozwanej zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał obowiązek udowodnienia tego faktu, z którego wywodziła przecież skutki prawne. Skoro zaś ze swego obowiązku się nie wywiązała, albowiem nie podjęła inicjatywy dowodowej w kierunku wykazania zawarcia takiej umowy oraz jej szczegółowej treści, to nie może się obecnie skutecznie powoływać na istnienie takiej umowy.

Poddając z kolei ocenie zarzut apelacji dotyczący objęcia przez Sąd I instancji zasądzoną kwotą także tych nakładów, których dotyczyły ustalenia tego Sądu oparte na treści protokołu odbioru z 24.09.2010 r. (k. 70), zgodnie z którymi I. M. samowolnie i bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wykonała roboty budowlane polegające na powiększeniu swojego lokalu o pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 11,52 m<sup>2</sup>, z czego 1,92 m<sup>2</sup> zostało przeznaczone na powiększenie łazienki, Sąd Apelacyjny nie uznał tego zarzutu za uzasadniony ze wskazanych poniżej przyczyn.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego można wnioskować, że ów nakład - związany z przyłączeniem (prowadzącym przez łazienkę) dodatkowej powierzchni użytkowej do lokalu pierwotnie wybudowanego przez powódkę w części strychowej budynku - został poczyniony już w czasie trwania stosunku najmu między nią a Gminą M. S.. W pierwotnej treści umowy najmu z dnia 13.02.1995 r. nie ma bowiem mowy o pomieszczeniu gospodarczym. Natomiast już w aneksie z dnia 18.07.2011 r., oprócz zmiany oznaczenia właściciela - na pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy Al. (...) w S., zawarto także m.in. wskazanie dotyczące

pomieszczenia gospodarczego i zwiększenia powierzchni łazienki, o którą to okoliczność należało uzupełnić ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji. Podstawę dla rozliczenia tych oto nakładów stanowiły zatem postanowienia umowy najmu i w tym zakresie należało zgodzić się z apelującą. Konstruując swoje stanowisko pozwana pomija jednak treść § 11 umowy najmu, który stanowi, że w przypadku dokonania przez najemcę ulepszeń lokalu bez zgody wynajmującego, ten ostatni może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Stanowi to jednocześnie pewną modyfikację w stosunku do regulacji ustawowych, tym niemniej art. 676 k.c. zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją.

Odnosząc zatem takie brzmienie umowy do stanu rozpoznawanej sprawy należy uznać, że ziściły się przesłanki dla żądania przez powódkę zwrotu wartości nakładów związanych z powiększeniem lokalu o pomieszczenie gospodarcze na dzień wydania lokalu pozwanej, uwzględniając stopień amortyzacji przyjęty przez biegłego. Po pierwsze, wymaganie przez pozwaną przywrócenia stanu poprzedniego – w świetle cytowanego zapisu umowy – miałoby rację bytu wyłącznie w sytuacji, gdyby nie prowadziło to do naruszenia substancji lokalu. W realiach analizowanej sprawy taki przypadek jednak nie zachodzi, albowiem przedmiotowe nakłady wiązały się z powiększeniem łazienki oraz dołączeniem do lokalu nowego pomieszczenia, co w sposób oczywisty ingerowało w substancję przedmiotu najmu i bez kolejnej takiej ingerencji niemożliwe stałoby się usunięcie tych nakładów przez najemcę. Po wtóre, z treści protokołu odbioru z 24.09.2010 r., aneksu do umowy najmu z 18.07.2011 r. oraz protokołu zdawczo-odbiorczego z 21.05.2012 r. wyraźnie wynika, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaakceptowała powyższe ulepszenia dokonane przez powódkę w czasie trwania stosunku najmu, dokonując odbioru całego tak powstałego lokalu i zatrzymując te nakłady. Co więcej, pozwana oferowała i nadal oferuje ten lokal do sprzedaży właśnie jako całość, wraz z pomieszczeniem pomocniczym wykonanym z przekroczeniem granic określonych umową najmu zawartą pierwotnie z Gminą M. S.. Postępowanie pozwanej wyraźnie zatem wskazuje, że dokonała już wyboru poprzez zatrzymanie tych nakładów użytkowych, zgodnie z § 11 ust. 2 umowy najmu, i nie może się obecnie domagać przywrócenia stanu pierwotnego, niezależnie nawet od tego, że nie byłoby to możliwe bez naruszenia substancji lokalu.

Z racji rozróżnienia nakładów w ramach art. 226 k.c. należało zaś dokonać zakwalifikowania prac podjętych na swój koszt przez powódkę, które doprowadziły do stworzenia w budynku pozwanej nowej przestrzeni lokalowej, jeszcze przed zawarciem umowy najmu. Zgodnie z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

W zakresie kwalifikacji wykonanych prac jako nakładów koniecznych lub nakładów zwiększających wartość rzeczy, należy stwierdzić, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, niepubl.). Jak natomiast wskazuje się w orzecznictwie, nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku i jego wyposażeniu w różne instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2003 r., IV CKN 1847/00, niepubl.).

Wydatki poczynione przez powódkę nie mogą zatem być kwalifikowane jako nakłady konieczne, lecz jako te „inne”, o których mowa w art. 226 § 1 k.c. Celem tych nakładów nie było jednak tylko utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, lecz de facto jej wykreowanie, gdyż przedmiotowa rzecz w dacie ich poczynienia jeszcze nie istniała.

Reasumując tę część rozważań Sąd odwoławczy stwierdza, że powódce należał się zwrot nakładów poczynionych na „stworzenie” lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy Al. (...) w S. na zasadzie art. 226 § 1 k.c.

Niezależnie od tego - gdyby uznać, że w tym przypadku nie wchodzi w grę nakłady powódki i nie mają zastosowania szczególne regulacje kodeksu cywilnego o ich rozliczeniu - to należałoby podzielić zapatrywanie Sądu I instancji, że jej roszczenie byłoby uzasadnione na gruncie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, a w zakresie pomieszczenia gospodarczego i łazienki – na podstawie stosunku najmu, z przyczyn już szczegółowo powyżej omówionych.

Nie może przy tym liczyć na aprobatę Sądu odwoławczego stanowisko apelującej, że zwrot korzyści czy nakładów na rzecz powódki nie powinien obejmować tego, co może zostać wydane w naturze (np. umywalki, grzejniki). Takie urządzenia stanowią przecież przynależności tego lokalu i stanowią z nim funkcjonalną całość, która w ten właśnie sposób była dotąd traktowana przez samą pozwaną, która w takim stanie dokonała odbioru tego lokalu, nie żądała od powódki zabrania jakiś nakładów w naturze i w tym kompleksowym stanie oferuje go dalej do sprzedaży.

Ze względów, o których była już mowa, zwłaszcza dotyczących nie wykazania przez pozwaną ustaleń umownych pomiędzy I. M. z Gminą M. S. co do rozliczeń kosztów poniesionych przez nią na adaptację części strychowej budynku na lokal mieszkalny (którym powódka zaprzeczała), Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do uwzględnienia tych zarzutów apelującej, które były oparte na twierdzeniu, że powódka uzyskała już rekompensatę tych nakładów w postaci obniżenia czynszu i stąd zwrot tych kosztów już nastąpił w tej właśnie formie. Przypomnieć należy, że obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej z nich, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a zatem powinno być ono udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Natomiast pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaniechała inicjatywy dowodowej celem wykazania treści ustaleń powódki z Gminą M. S., ani nawet nie podjęła w toku procesu próby udowodnienia, że czynsz, który płaciła I. M. najpierw tej Gminie a następnie pozwanej, był preferencyjny w stosunku do stawek czynszu wolnorynkowego. Nie zostało więc w sprawie wykazane, aby została zawarta przez powódkę umowa z Gminą według której nakłady miały zostać jej zrekompensowane poprzez ustalenie korzystnej stawki czynszu. Stąd tego typu argument apelującej nie mógł się okazać skuteczny, gdyż całkowicie pomija pierwszorzędną kwestię, a mianowicie to, że w ogóle nie wykazała tego rodzaju okoliczności.

Idąc dalej, bez wątplenia dla ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powódkę niezbędne były wiadomości specjalne. Wyceny tych prac dokonał biegły sądowy A. M. (2) powołany w toku niniejszego procesu, którego opinia, uzupełniona w ramach omówienia wniesionych przeciwko niej przez stronę pozwaną zarzutów, także w ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi zastrzeżeń, ani co do jej rzetelności, fachowości, ani też logiki zawartych w niej wywodów. Wykonanie prac przez powódkę spowodowało, że wartość nieruchomości pozwanej wzrosła, a pozwana nie wydatkowała środków, które były konieczne do osiągnięcia tego efektu. Gdyby nie nakłady powódki pozwana dysponowałaby tylko częścią strychu, z którego nie mogłaby czerpać korzyści w postaci czynszu najmu lub sprzedaży jako gotowego lokalu mieszkalnego.

Sąd Apelacyjny nie podzielił przy tym zastrzeżeń sformułowanych przez apelującą odnośnie wysokości nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość pozwanej – przy uwzględnieniu amortyzacji - na kwotę 157.461,12 zł brutto, które prawidłowo wyliczył Sąd pierwszej instancji na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, zweryfikowanego przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego. Przy tym dobitnie trzeba zaakcentować, że przesłuchiwany w charakterze świadka M. K. potwierdził prawdziwość swego oświadczenia znajdującego się na karcie 28 akt i jeszcze raz wyjaśnił, że nie wykonał żadnych prac adaptacyjnych na przedmiotowym strychu.

Wartość nakładów poczynionych przez powódkę została zatem właściwie obliczona w uzupełniającej opinii biegłego sądowego A. M. (2) według stanu oraz cen w chwili, w której wydano nieruchomość właścicielowi (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2010 r., VI ACa 1127/09, niepubl; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 kwietnia 2013 r., I ACa 50/13, niepubl.). Analogiczne stanowisko, co do daty miarodajnej dla

wyliczeń należności powódki, wyraziła zresztą sama pozwana w zarzutach do pierwszej opinii biegłego, wnosząc o dokonanie tych obliczeń wedle tych właśnie zmiennych (vide: pismo z 4.10.2013 r. k. 262-263). Natomiast kwestia roszczenia odsetkowego, tak w przypadku reżimu roszczeń z tytułu bezumownego korzystania, jak i w przypadku reżimu bezpodstawnego wzbogacenia, jest już zupełnie odrębną kwestią.

Nie doszło także do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.). Przede wszystkim kwestie pobrania podatku od towarów i usług nie należą do sfery rozliczeń pomiędzy stronami niniejszego sporu cywilnego, lecz należą do sfery rozliczeń z fiskusem i stąd okoliczność, że podatek od towarów i usług stanowi dochód budżetu państwa, nie może wpływać na relacje powódka – pozwana. Także w orzecznictwie sądów administracyjnych zwraca się uwagę na konieczność rozgraniczenia tych kwestii podkreślając, że dokonując kwalifikacji danej czynności na potrzeby podatku od towarów i usług należy oderwać się od jej uwarunkowań cywilistycznych, gdyż są to dwa zupełnie inne zagadnienia (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 3 października 2013 r., I SA/Kr 1346/13; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2011 r., I SA/Gd 348/11, niepubl.; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2010 r., I FSK 1977/09, niepubl.). Ponadto, skoro wartość nakładów ustalana jest nie wedle daty ich dokonania, lecz dopiero daty wydania rzeczy, gdyż taka jest miarodajna chwila wzbogacenia właściciela poprzez uzyskanie rzeczy, która stała się bardziej wartościowa aniżeli pierwotnie, to aktualnie wartość tę bezsprzecznie określa także należny podatek od towarów i usług (VAT).

Wreszcie Sąd Apelacyjny za bezzasadny uznał zarzut naruszenia art. 320 k.p.c. poprzez odmowę przez Sąd Okręgowy rozłożenia zasądzonej kwoty świadczenia na raty. Nie można zapominać, że możliwość taka jest wyjątkiem od zasady, a podstawą zastosowania tego przepisu jest uznanie sądu, że zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki. Będzie tak przykładowo w sytuacji, gdy ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe byłoby niemożliwe, bądź bardzo utrudnione albo narażałoby pozwanego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Założeniem tej regulacji jest uczynienie postępowania wykonawczego (egzekucji) realnym ze względu na określoną sytuację ekonomiczną i finansową dłużnika. Unormowanie to daje bowiem możliwość antycypowania trudności mogących wyniknąć w toku postępowania egzekucyjnego, a które można przewidzieć już w fazie postępowania rozpoznawczego. Należy jednak mieć na uwadze, że ochrona, jaką zapewnia pozwanemu art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę powoda w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu powoda.

Sąd drugiej instancji w pełni podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że taka wyjątkowa sytuacja w tej sprawie nie ma miejsca. Pozwana upatruje podstaw dla zastosowania instytucji przewidzianej w art. 320 k.p.c. w swojej sytuacji majątkowej, która uniemożliwia, jak twierdzi, jednorazową spłatę zasądzonej sumy, a jednocześnie w braku możliwości uzyskania kredytowania takiego celu przez bank, na potwierdzenie czego załączyła do apelacji stosowne dokumenty. Tymczasem do wydania lokalu doszło już ponad dwa lata temu, a proces trwa już od półtora roku, stąd pozwana miała dostatecznie dużo czasu, aby przygotować się finansowo do zapłaty dochodzonej od niej przez powódkę kwoty. Nie mogą także odnieść postulowanego przez skarżącą skutku argumenty dotyczące odmowy udzielenia jej kredytu przez bank, skoro pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest już w posiadaniu źródła finansowania wystarczającego do spełnienia świadczenia - właśnie w postaci wydanego jej lokalu mieszkalnego. Przypomnieć należy, że jeszcze na etapie przedsądowym sama pozwana szacowała nakłady poczynione przez powódkę na ten lokal w wyższych granicach, aniżeli ostatecznie od niej zasądzone w zaskarżonym wyroku (tj. na 172.809 zł), a zarazem wskazywała wartość nieruchomości na tyle wysoką (tj. 295.408 zł, k. 22), że nawet w obecnych realiach rynkowych można zasadnie zakładać, że sprzedaż tego lokalu o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup> powinna nastąpić za cenę umożliwiającą spłatę należności powódki. Dodatkowo, jeśli weźmie się pod uwagę, że I. M. od przeszło dwóch lat, tj. od kiedy oddała pozwanej lokal, musi zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe bez możliwości dokonania zakupu lokalu na swoje potrzeby, to rozłożenie należnego jej świadczenia, dzięki któremu taki cel mogłaby szybko osiągnąć, na raty bez odpowiedniej rekompensaty w postaci odsetek ustawowych, zdaniem Sądu Apelacyjnego naruszałoby słuszny interes powódki.

Niemniej, jak wskazano na wstępie rozważań, apelacja okazała się uzasadniona w zakresie zarzutu naruszenia art. 481 § 1 k.c. dotyczącego rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych od zasądzonego świadczenia, które zostały przyznane w zaskarżonym wyroku od dnia 26 czerwca 2012 r. Można przypuszczać, że Sąd Okręgowy kierował się przy tym treścią wezwania do zapłaty skierowanego przez powódkę do pozwanej pismem z dnia 4.06.2012 r., w którym wyznaczyła ona termin zapłaty na dzień 25 czerwca 2012 r. (k. 29). Nie można jednak nie wspomnieć przy tym, że zasadniczo chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi ten moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów, a świadczenie z tytułu zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter bezterminowy i powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika. Chybiony był więc zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. na płaszczyźnie orzeczenia o odsetkach. Sąd odwoławczy zgadza się jednak ze stanowiskiem apelującej, że w tym kontekście nie można tracić z pola widzenia pisma z dnia 27.07.2012 r., w którym sama powódka przedłużyła pozwanej termin do zapłaty do dnia 15 sierpnia 2012 r. (k. 31). W tej sytuacji należało dokonać modyfikacji orzeczenia o roszczeniu odsetkowym, uwzględniając początek jego naliczania dopiero od dnia następnego po upływie takiego przedłużonego terminu, tj. od 16 sierpnia 2012 r., o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w punkcie I sentencji wyroku.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, apelacja pozwanej w pozostałej części została oddalona w o oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 99, art. 100 zdanie drugie i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 490), przyjmując, że powódce należał się zwrot całości kosztów zastępstwa procesowego, albowiem apelacja okazała się uzasadniona tylko w nieznacznej części.

SSA M. Sawicka SSA A. Kowalewski SSA M. Iwankiewicz