

Sygn. akt I ACa 551/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Dariusz Ryszał (spr.) SA Iwona Wiszniewska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko Gminie T.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I C 792/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza od pozwanej Gminy T. na rzecz powoda P. M. kwotę 58.505,42 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięć złotych i czterdzieści dwa grosze z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;

II. oddala apelację pozwanej;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.500 (cztery tysiące pięćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy T. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.193 (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt trzy) złote tytułem brakującej części opłaty od apelacji.

Dariusz Ryszał Agnieszka Sołtyka Iwona Wiszniewska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 10 stycznia 2012 r. P. M. wniósł przeciwko Gminie T. o zapłatę kwoty 108.540 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego nakładów na remont i prace budowlane przeprowadzone w lokalu usługowym położonym w T. przy ul. (...).

Pozwana Gmina T. ustosunkowując się do żądania pozwu wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z 27 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 58 505,42 złotych, a w punkcie II w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W punkcie III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 206,80 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 15 października 2004 r. doszło do zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy pozwaną a powodem. Przedmiotem niniejszej umowy była nieruchomość zabudowana położona w T. przy ul. (...). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu będącego przedmiotem dzierżawy wynosi 151,14 m². W § 2 umowy wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość mogła być użytkowana przez dzierżawcę wyłącznie pod działalność w postaci restauracji, kawiarni, małej gastronomii, hotelarstwa. Zmiana zakresu działalności bez zgody Wydierżawiającego była niedopuszczalna i powodowała rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym. Zgodnie z § 5 umowy, dzierżawca zobowiązany był płacić wydierżawiającemu czynsz, począwszy od listopada 2004 roku. W § 7 umowy zaznaczono, iż na wszelkie modernizacje lokalu konieczna jest uprzednia zgody wydierżawiającego. Niniejsza umowa nie zwalniała z obowiązku uzyskania pozwoleń i uzgodnień wymaganych przepisami prawa budowlanego w zakresie prac remontowych obejmujących aranżację budynku dla potrzeb usługowych. Zgodnie z § 9 umowy w przypadku niewywiązania się dzierżawcy z warunków umowy, a w szczególności nie zapłacenia faktury za okres dwóch miesięcy bądź nie prowadzenia działalności, dewastacji, jak i nie remontowania obiektu, wydierżawiając miał prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Pismem z 7 października 2004 roku powód zwrócił się do pozwanej o zawieszenie naliczania czynszu dzierżawnego do dnia 31 grudnia 2004 r. z uwagi na prowadzenie w lokalu przy ul. (...) w T. remontu. Powód zaznaczył, iż zajmowany przez niego lokal z uwagi na zły stan techniczny wymaga remontu w szerokim zakresie, którego koszt może wynieść około 100.000 zł. Wskazał, iż przygotował już dokumentację techniczną oraz kosztorysy budowlane, na które wydatkował kwotę 5.000 złotych. Jednocześnie zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zaproponowany w projekcie zakres remontu. Następnie w piśmie z 15 października 2004 roku zwrócił się do Burmistrza T. z prośbą o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu w przedmiotowym budynku. Zaznaczył, iż remont będzie dotyczył wnętrza budynku, nie będzie zaś dotyczył jego zewnętrznej ściany. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wyraziła zgodę na przeprowadzenie remontu niniejszego budynku. Jednocześnie przypominała, iż niniejsza zgoda nie zwalnia powoda z obowiązku uzyskania innych zezwoleń wymaganych przepisami prawa budowlanego. Powód w okresie od końca 2004 roku do kwietnia 2005 roku przeprowadził remont przedmiotowej nieruchomości, po czym zaczął prowadzić w niej działalność gastronomiczną. W dniu 30 listopada 2010 roku pozwana rozwiązała z powodem umowę dzierżawy i jednocześnie wezwała go do uregulowania zaległości w wysokości 2 862 zł tytułem podatku od nieruchomości, kwoty 4 893,22 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego oraz kwoty 524,71 zł tytułem dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków za 2009 rok. Ponadto w piśmie z 25 listopada 2010 roku pozwana poinformowała powoda, iż nieruchomość położona przy ul. (...) w T. nie jest przeznaczona na sprzedaż. W dniu 10 stycznia 2011 roku strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy na okoliczność odbioru przez pozwaną lokalu położonego przy ul. (...) w T.. Pismem z 24 stycznia 2011 roku P. M. wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 118.105,37 złotych tytułem nakładów poniesionych na remont i prace budowlane w budynku. W odpowiedzi na powyższe pismo Burmistrz Gminy T. zwrócił się do powoda o przedłożenie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma dokumentów potwierdzających faktycznie poniesione koszty na remont przedmiotowego budynku, a w szczególności faktury i rachunki wraz z potwierdzeniem dokonanej zapłaty. W piśmie

z 10 listopada 2011 roku powód ponowił wezwanie do zapłaty przez pozwaną kwoty 118.105,37 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismem z 3 grudnia 2011 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 20.000 złotych tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez P. M. na polepszenie dzierżawionego lokalu. Powód zaznaczył, iż powyższa kwota została wyliczona z uwzględnieniem amortyzacji oraz polepszenia użyteczności przedmiotowej nieruchomości. Ponadto wskazał, iż biorąc pod uwagę zadłużenia powoda wobec Gminy z tytułu dzierżawy przedmiotowego lokalu, jest on zainteresowany wzajemną kompensatą należności. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wskazała, iż widzi możliwość wzajemnej kompensacji należności pod warunkiem przedłożenia przez powoda w terminie 30 dni od dnia otrzymania danego pisma dokumentów wymaganych przepisami prawa budowlanego, a w szczególności: pozwolenie na przebudowę budynku wydaną przez Starostwo Powiatowe w G., zgodę (...) Konserwatora Zabytków na zmianę pokrycia dachowego, protokół sprawdzeń instalacji elektrycznej, wentylacyjnej i dymowej, oceny technicznej, potwierdzającej, że wykonane wewnątrz roboty nie mają negatywnego wpływu na stan techniczny budynku. Następnie w piśmie z 14 grudnia 2011 roku powód oświadczył, iż na podstawie art. 498 § 1 k.c. i art. 499 k.c. dokonuje potrącenia przysługującej mu wobec Gminy wierzytelności w wysokości 118.105,37 zł z wierzytelnościami Gminy w wysokości 9.566,03 zł, na które składa się kwota 2.580 zł tytułem podatku, kwota 586,03 zł za wodę oraz kwota 6.400 zł tytułem czynszu. Powód zaznaczył również, że w wyniku dokonanego potrącenia do zapłaty na jego rzecz pozostaje kwota 108.539,24 zł, którą pozwana zobowiązana była zapłacić w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwana nie zwróciła powodowi tej sumy.

W dniu 8 kwietnia 2011 roku Burmistrz T. ogłosił I przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Budynek położony w T. przy ul. (...) jest budynkiem usługowo-mieszkaniowym w zabudowie szeregowej. Niniejsza nieruchomość została wybudowana przed 1939 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 132,80 m². Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynika, że na dzień 10 stycznia 2011 r. powód poniósł nakłady związane z ulepszeniem stanu technicznego przedmiotowego budynku w zakresie: odbicia i uzupełnienia tynków ścian oraz gruntowania ścian o powierzchni 70,50 m², usunięcia i wywiezienia gruzu w ilości 1,41 m³, wykonania ścian działowych z pokryciem obustronnym z płyt gipsowo-kartonowych o powierzchni 75,26 m², wykonania robót rozbiórkowych wędzarni, wykonania posadzki z płytek o powierzchni 14,04 m², wykonania cokolików w ilości 23,36 mb, uzupełnienia ścianek z cegieł o powierzchni 5,11 m², rozbiórki pokrycia dachu o powierzchni 160 m², wywiezienia gruzu w ilości 3,50 m³, wykonania izolacji z folii o powierzchni 160 m², pokrycia dachu blacho-dachówką o powierzchni 160 m², ułożenia gąsiorów w ilości 12 mb, osadzenia w dachu 3 sztuk okien, wykonania odwodnienia dachu w postaci rynien i rur spustowych, przybicia do podłóg płyt OSB o powierzchni 15 m², ułożenia wykładziny dywanowej o powierzchni 16 m², ułożenia paneli podłogowych o powierzchni 36 m², ułożenia terakoty o powierzchni 88,45 m², wykonania posadzki z wykładziny PCV o powierzchni 5 m², ułożenia listew przyściennych o powierzchni 72,20 m², szlifowania stopni o powierzchni 8,77 m², naprawy miejsc w 6 uszkodzonych stopniach, ułożenia wykładziny na stopniach o powierzchni 6 m², ułożenia przewodów wentylacyjnych o powierzchni 4,20 m², montażu 2 sztuk kratki wentylacyjnych, wykonania renowacji okien o powierzchni 7,49 m², wykucia 7 sztuk ościeżnic, wymiany okien drewnianych o powierzchni 9,18 m², przygotowania ścian o powierzchni 49,1 m², malowania tynków zewnętrznych o powierzchni 49,1 m², docieplenia ścian styropianem o grubości 6 cm o powierzchni 49,68 m², malowania ścian wewnętrznych o powierzchni 49,68 m², przewozu taczkami gruntu w ilości 40 m³, ręcznego zasypania gruntem w ilości 20 m³, wywiezienia gruntu samochodami na odległość 10 km w ilości 20 m³, profilowania i zagęszczania podłoża o powierzchni 97,11 m², ręcznego zagęszczenia piasku o powierzchni 97,11 m², ułożenia kostki brukowej na powierzchni 97,11 m², wykonania studni rewizyjnej z jednego kompletu kręgów betonowych, wykonania kanałów z rur PCV w ilości 20 mb, wykonania próby szczelności kanałów w ilości 20 mb, zakupu pieca węglowego za kwotę 2.500 zł. Prace wykonane przez powoda nie wymagały stosownych pozwoleń budowlanych. Wartość wykonanych robót w budynku hotelowo-usługowym na dzień 10 stycznia 2011 roku wynosi 108.196,25 złotych. Z kolei wartość rzeczywista wykonanych robót po eksploatacji budynku w okresie 6 lat, tj. po potrąceniu zużycia technicznego w chwili jej zwrotu – na dzień 10 stycznia 2011 roku wynosi 77.899,91 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo, oparte na art. 676 k.c., okazało się częściowo zasadne. Zdaniem tego sądu nie ulega wątpliwości, że prace dokonane przez powoda były ulepszeniami.

Z pomocą biegłego sądowego mającego wiedzę specjalną Sąd Okręgowy ustalił zakres i wartość tych nakładów. Dokonując ustaleń wartości poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomości, Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego sądowego w zakresie oceny stanu technicznego obiektu, która jest w pełni przekonywująca. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powyższa opinia została sporządzona przez kompetentny podmiot dysponujący odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. W ocenie biegłego sądowego wartość rzeczywiście wykonanych przez powoda ww. robót po eksploatacji budynku w okresie 6 lat, tj. po potrąceniu zużycia technicznego w chwili jej zwrotu – na dzień 10 stycznia 2011 r. wynosi 77.899,91 złotych. Sąd Okręgowy przekonywał, że biegły dokonał wyceny na podstawie powszechnie stosowanych w budownictwie katalogów ustalających ceny robót budowlanych i obiektów opracowanych przez Ośrodek (...) Sp. z o.o., (...) z I kwartału 2011 r., katalogów ustalających nakłady RMS, publikacji: „Sposoby ustalenia zużycia technicznego budynków i budowli”. Ponadto biegły sądowy podjął ustalenia w zakresie wykonanych robót i poniesionych przez powoda nakładów na podstawie akt niniejszej sprawy, w tym na protokole zdawczo-odbiorczym z 10 stycznia 2011 r., operacie szacunkowym nieruchomości zabudowanej z 14 marca 2011 r., kosztorysu powykonawczy z maja 2007 r. Z powyższego, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wynika, że podstawą do ustalenia zakresu prac wbrew twierdzeniu strony pozwanej nie był tylko kosztorys powykonawczy z 2007 roku przedstawiony przez powoda, ale także inne dowody, o których mowa wyżej, a w szczególności protokół zdawczo-odbiorczy, umowa dzierżawy, operat szacunkowy nieruchomości zgłoszonej do przetargu tuż po zakończeniu umowy łączącej strony. To te dowody posłużyły biegłemu do weryfikacji twierdzeń powoda, stąd przy wykorzystaniu swojej wiedzy i doświadczenia zawodowego biegły jedne pozycje z kosztorysu powykonawczego powoda przyjął inne nie. Sąd Okręgowy przyjął niniejsze wyliczenia biegłego za trafne.

Sąd pierwszej instancji wyeliminował z prac powoda te pozycje, które nie były ulepszeniami, to jest prace rozbiórkowe, przygotowawcze, pomocnicze. To o tę wartość, Sąd pomniejszył wyliczenia biegłego jak w kolumnie "5" określonej na kwotę 77 899,91 zł, co dało kwotę 68 071,45 zł.

Ponadto Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwana nie wykazała, że prace zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną co jak twierdzi jest istotne dla właściciela obiektu. Sąd Okręgowy zauważył, że do nieruchomości, po wygranym przetargu, zostali wprowadzeni następní użytkownicy i od tamtej pory nie było sygnałów (dowód przeciwny obciąża pozwaną), że prace w obiekcie zostały zakwestionowane przez organy nadzoru budowlanego np. co do pokrycia dachu.

Zdaniem Sądu Okręgowego koszt przeprowadzonych prac remontowo-budowlanych według stanu i cen na dzień 10 stycznia 2011 r. (po potrąceniu zużycia technicznego) wyniósł 77.899,91 złotych zaś wartość ulepszeń 68 071,45 złotych. Z uwagi na oświadczenie powoda o potrąceniu należności przysługującej pozwanej od powoda w kwocie 9 566,03 złotych, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 58 505,42 złotych, o czym orzekł Sąd Okręgowy. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Pozwana zaskarżyła punkt I. oraz III wyroku, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, sprowadzające się do przyjęcia, iż:

- powód wykazał, iż poniesione przez niego nakłady stanowią ulepszenie rzeczy w rozumieniu art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.,

- powód wykazał jaka jest różnica pomiędzy wartością lokalu w chwili oddania w dzierżawę, a jego wartością w chwili zwrotu,

- powód poniósł wskazane w uzasadnieniu wyroku nakłady związane z ulepszeniem stanu technicznego budynku,
- prace, które powód wskazał, że wykonał nie stanowiły przebudowy i nie wymagały uzyskania stosownych pozwoleń budowlanych,

- na podstawie opinii technicznej Biegłego Sądu Okręgowego w Szczecinie z listopada 2013 r. możliwy był do ustalenia zakres i wartość nakładów ulepszających poniesionych przez powoda,

b) art. 6 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, skutkujące przerzuceniem ciężaru wykazania, że prace budowlane wskazane przez Powoda zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i z materiałów zgodnych z normami z powoda na pozwaną,

II. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj.

a) art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, iż domniemane nakłady powoda w chwili wydania nieruchomości pozwanej zwiększały wartość nieruchomości, a tym samym, iż pozwana uzyskała rzeczywistą korzyść i to w chwili zwrotu nieruchomości,

b) art. 28 ust. 1 w zw. z art. 3 pkt. 7 i 7a) ustawy prawo budowlane - poprzez jego niewłaściwą interpretację, czego skutkiem było przyjęcie, iż prace wykonane przez powoda nie stanowiły przebudowy i nie było wymagane uzyskanie stosownych pozwoleń na budowę,

c) art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy prawo budowlane - poprzez jego niewłaściwą interpretację, czego skutkiem było przyjęcie, iż część prac wykonanych przez powoda nie stanowiła robót budowlanych wymagających zgłoszenia,

III. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, sprowadzających się do przyjęcia, iż:

a) powód wykazał rzeczywisty zakres prowadzonych prac w przedmiotowej nieruchomości, których skutkiem było powstanie przysporzenia po stronie Pozwanej,

b) powód wykazał wartość rynkową wykonanych prac w przedmiotowej nieruchomości, w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich zgodność z obowiązującymi normami,

c) nakłady, które powód twierdzi, że poniósł na przedmiotową nieruchomość nie stanowiły przebudowy, na którą wymagane jest uzyskanie stosownych pozwoleń w rozumieniu ustawy prawo budowlane i zgłoszeń w rozumieniu ww. ustawy, wartość wykonanych przez powoda robót budowlanych na dzień wydania nieruchomości wynosi 108.196,25 złotych, zaś wartość rzeczywista wykonanych robót po eksploatacji budynku w okresie 6 lat, tj. po potrąceniu zużycia technicznego w chwili zwrotu nieruchomości wynosi 68.071,45 złotych. W związku z wyżej określonymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych - za obie instancje.

W uzasadnieniu pozwana uszczegółowiła zarzuty podniesione w petitum apelacji.

Z kolei powód złożył apelacje w części, co odsetek. Jednocześnie wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa także w zakresie odsetek ustawowych od daty wniesienia pozwu, tj. od 10 stycznia 2012 roku, od kwoty zasądzonej wyrokiem Sądu I instancji, tj. 58.505,42 złotych oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego w procesie, w tym w postępowaniu odwoławczym. Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 KPC podniósł, iż doszło do naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 481 k.c. przejawiające się w oddaleniu powództwa w zakresie odsetek od

kwoty zasądzonej wyrokiem pomimo wystąpienia przez pełnomocnika powoda z wnioskiem o zasądzenie odsetek ustawowych od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu apelacji przybliżył motywy zarzutu.

Strony wzajemnie wniosły o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. Natomiast apelacja powoda okazała się zasadna w całości.

Spór w sprawie ogniskował się wokół zakresu i wartości nakładów poczynionych przez powoda na wydzierżawionej od pozwanej nieruchomości, a ostatecznie dotyczył ich kwalifikacji prawnej z punktu widzenia ulepszeń o jakich mowa w art. 676 k.c. Powód dowodził, że pozwana zatrzymała nakłady, za które powinna zapłacić. Pozwana z kolei wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na niewykazanie roszczenia tak co do zakresu prac jak i ich wartości.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji poczynione wskutek oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Wobec powyższego nie ma konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). W przekonaniu Sądu II instancji Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił również konsekwencje wypływające z tak ustalonego stanu faktycznego, wobec trafnie przyjętej podstawy prawnej wyrokowania w niniejszej sprawie. Zmiana rozstrzygnięcia wyniknęła z wadliwie ocenionej wymagalności roszczenia, co jednak nie rzutuje na prawidłowość rozstrzygnięcia w jej zasadniczej części, dotyczącej jego oceny prawnej.

Tym samym Sąd Odwoławczy uznaje za niezasadne zarzuty sformułowane przez apelującą pozwaną w zakresie błędnej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy, który w ocenie tutejszego Sądu nie dopuścił się zarzucanego mu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. ani art. 6 k.c. Ten ostatni przepis określa sposób w jaki sąd powinien obciążać strony powinnością wykazania faktów i nakazuje kierować się skutkami prawnymi, jakie wynikają z ich udowodnienia. Ciężar dowodowy spoczywa na tej stronie, która z faktu wywodzi korzystny dla siebie skutek prawny. Korelatem ciężaru dowodowego jest procesowy obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których strony wywodzą skutki prawne (vide art. 232 k.p.c.), co ostatecznie może doprowadzić do nieudowodnienia okoliczności, a nawet rozpoznania sprawy w kierunku przeciwnym do postulowanego przez stronę. Do naruszenia tego przepisu, co może stanowić skuteczny zarzut apelacyjny, dochodzi wtedy, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Pozwana utrzymując, że to nie na niej spoczywał ciężar dowodowy wykazania, że powód wykonał prace zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z materiałów zgodnych z obowiązującymi normami taki właśnie zarzut w tej sprawie formułuje. Z niewypowiedzianej sugestii zawartej w jej apelacji wynika bowiem, że zagadnienie sztuki budowlanej stanowi materialnoprawną podstawę roszczenia powoda o zwrot nakładów i jako taka warunkuje uwzględnienie powództwa. Tego poglądu Sąd Apelacyjny nie podziela. Powód ma obowiązek wykazać, że ulepszył cudzą rzecz, wartość tych ulepszeń oraz fakt ich zatrzymania przez wynajmującego. Takie bowiem przesłanki wynikają z treści art. 676 k.c., a ich udowodnienie przesądza o rozstrzygnięciu sprawy na korzyść najemcy stosownie do art. 6 k.c. Niska – jak sugeruje pozwana, jakość materiałów użytych do prac remontowych obniża wartość nakładów, co jest okolicznością korzystną dla strony pozwanej, która domaga się oddalenia powództwa. W takiej sytuacji to na niej spoczywa ciężar jej wykazania, a samo zaprzeczenie twierdzeniom powoda przedstawianym na uzasadnienie powództwa nie może w takiej sytuacji być wystarczające. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że jeśli pozwana chciała tę okoliczność wykazać to powinna podjąć inicjatywę dowodową i miała ku temu obiektywną możliwość, wbrew temu co twierdzi w apelacji. Jako właściciel nieruchomości Gmina miała możliwość zapoznania się z jakością materiałów użytych przez powoda do jej remontu, a także udokumentowania stanu budynku w chwili jego wydania. Tym bardziej, że nakłady zatrzymała wiedząc, że powód rości sobie prawo do zwrotu ich równowartości. Zaniedbania pozwanej poczynione przy odbiorze budynku od najemcy rzutowały na ocenę materiału dowodowego, z którą skarżąca także podjęła polemikę.

Przedmiotem zarzutu w tym zakresie była bowiem niezgodna z art. 233 § 1 k.p.c. ocena dowodów wyrażająca się między innymi w ustaleniu, że powód poniósł nakłady w zakresie i wartości wskazanej w opinii biegłego

sądowego J. G.. Wspomniany przepis wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą 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. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu 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 min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). 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 min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc znaczenie tego przepisu dla okoliczności tej sprawy Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, który wskazał na jakich dowodach oparł swoje ustalenia w tej sprawie i prawidłowo ocenił zarówno zeznania świadków, stron jak i opinię biegłego w korelacji z pozostałymi dokumentami, w tym także z kosztorysem powykonawczym sporządzonym na zlecenie powoda przez A. P. i oświadczeniem M. K.. Rację ma strona pozwana twierdząc, że jeśli przeciwnik dołącza do pisma procesowego kosztorys i powołuje się na jego twierdzenia i wnioski, kosztorys ten należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy jednak strona składa kosztorys z intencją uznania go przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania mu także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Kosztorys powykonawczy jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała wyraziła zawarty w nim pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003 r., nr 8, poz. 197). Nie ulega jednak wątpliwości, że kosztorys jako dowód w sprawie, podlega regułom oceny wiarygodności mocy dowodowej. Sąd ma zatem obowiązek poddać go kontroli z punktu widzenia art. 233 k.p.c. i następnych, co wyklucza uznanie takiego kosztorysu jako dowodu stanowiącego podstawę ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie. Sąd Okręgowy prawidłowo zatem poddał kosztorys powykonawczy sporządzony na zlecenie powoda wnikliwej ocenie z punktu widzenia pozostałych dowodów zgromadzonych w postępowaniu, a w szczególności przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego. Wbrew temu co zarzuca skarżąca biegły sporządzając opinię także oparł się na całokształcie zgromadzonego wówczas materiału dowodowego, w tym także na kosztorysie sporządzonym na zlecenie powoda. Dokument ten nie został przyjęty przez opiniującego bezkrytycznie, a został oceniony zgodnie ze specjalistyczną wiedzą tego biegłego o czym świadczą zmiany w jego kosztorysie w stosunku do kosztorysu przedstawionego przez inwestora (patrz k. 5-6 opinii). Poza samym kosztorysem powoda biegły posiłkował się operatem szacunkowym, protokołem zdawczo – odbiorczym z 10 stycznia 2011 roku, a także umową dzierżawy. Ostatecznie wyniki tej opinii przesądziły o tym, że wartość wykonanych robót po dokonaniu potrąceń na dzień 10 stycznia 2011 roku wyniosła 77 899,91 złotych, a techniczne zużycie określono na wartość 30 296,34 złotych. Wartość zużycia nie została w ogóle uwzględniona w kosztorysie powykonawczym P. M., a ogólna wartość prac została wyceniona wyżej aniżeli ustalił to biegły sądowy (w kosztorysie przyjęto, że będzie to kwota 118 105,37 złotych). Poza analizą dokumentacji biegły dokonał zewnętrznych oględzin nieruchomości. Wewnętrzne oględziny nie były możliwe z uwagi na zmianę właściciela nieruchomości (pозwana nieruchomość sprzedana). Na rozprawie z 18 marca 2014 roku biegły sądowy wskazał, że szczegółowo zapoznał się z zarzutami strony pozwanej. Podał, że przy sporządzaniu opinii opierał się na protokołach zdawczo - odbiorczych sporządzonych pomiędzy stronami, ekspertyzą sporządzoną podczas sprzedaży przez pozwaną budynku, kosztorysie przedstawionym przez powoda oraz w oparciu o akta sprawy, w tym zeznaniach świadków. Biegły wskazał, że wykonał na nowo obmiary robót, nie opierał się w tym zakresie na kosztorysie powoda (obmiar został zmieniony), a na wycenie sporządzonej

na zlecenie pozwanej. Podkreślał, że kosztorys przedstawiony przez powoda był przez niego weryfikowany. Natomiast uznając prace remontowe biegły wyrażał w ten sposób charakter nakładów i wskazywał które z nich były ulepszeniem. Biegły kierował się wówczas oceną czy nakład powoda polepszał wartość budynku czy też nie. Stawka roboczogodziny została ustalona w oparciu o wartości ustalone przez (...). Na rozprawie biegły podtrzymał opinię pisemną w całej rozciągłości, a jego stanowisko było spójne i jednoznaczne. W oparciu o powyższe Sąd Okręgowy słusznie uznał obie opinie za wiarygodne. Zostały sporządzone przez osobę posiadającą właściwe kwalifikacje i zgodnie z wiedzą specjalistyczną. Zarzuty pozwanej nie wykazały sprzeczności czy też wad w opiniach, które skutkować by mogły utratą wiarygodności przez te dowody. Tym bardziej, że z zawartej w aktach korespondencji pomiędzy stronami wynika, że remont, który został wykonany był znaczny, adekwatny do jego wyceny sporządzonej przez biegłego. W piśmie z 7 października 2004 roku powód wnosił o zawieszenie pobierania czynszu motywując swą prośbę szerokim zakresem remontowym, wynikającym ze stanu technicznego budynku. Już wówczas wskazywał, że wydatek na ten cel będzie wynosić około 100 000 złotych. Z protokołu zdawczo – odbiorczego w stosunku do niektórych pozycji wynika, że w pokoju, pomieszczeniu kuchennym była nowa stolarka okienna, parapety z PCV. Pomalowane sufity i ściany, podwieszane sufity. W protokole podano, że jest nowa instalacja elektryczna w piwnicy, nowe pokrycie dachu blachą dachówko – podobną, 3 nowe okna dachowe małe, nowa stolarka okienna na klatce schodowej. W protokole wskazano także, że w pomieszczeniu wentylacyjnym dzierżawca zamontował wentylację. Mimo tego, że pozwana sama przyznała fakt przeprowadzenia tych napraw odmówiła zwrotu nakładów powołując się na konieczność przedłożenia dowodów potwierdzających faktyczne poniesienie kosztów. Postępowanie gminy jest tym bardziej niewłaściwe, że z ogłoszenia o przetargu, który wygrał wówczas powód wynika, że wymogiem objęcia budynku w dzierżawę było przeprowadzenie remontu i prac adaptacyjnych na kwotę minimum 30 000 złotych, co było w 2004 roku kwotą znaczną. Tymczasem w 2011 roku pozwana ogłosiła przetarg na sprzedaż tej nieruchomości za kwotę 315 000 złotych, a rzeczoznawca M. I. sporządzająca wycenę tej nieruchomości na potrzeby przetargu uznała, że stan budynku jest średni, choć został on wybudowany przed 1939 rokiem, a jak wynika z operatu przez parę lat nie był użytkowany. Rzeczoznawca stwierdziła jedynie, że budynek wymaga jedynie bieżących prac remontowych. Biegła potwierdziła także część prac, które – jak wynika z protokołu zdawczo – odbiorczego wykonał powód. Wskazała bowiem, że dach jest pokryty blachą dachówko – podobną. Stan budynku opisany w protokole zdawczo – odbiorczym potwierdzają także załączone do operatu szacunkowego pozwanej zdjęcia, na których widoczne są odmalowania ścian, infrastruktura sanitarna, stolarka okienna i drzwiowa, których mając na uwadze przewidziane w przetargu na dzierżawę nakłady, przed wydzierżawieniem budynku przez powoda nie było.

Co więcej z pisma z 7 października 2004 roku wynika, że pozwanej przedłożono projekt zakresu robót, którego pozwana nie załączyła do akt sprawy. Jak jednak wynika z pisma pozwanej z 22 października 2004 roku, stanowiącym odpowiedź na zapytanie powoda wyraziła ona zgodę na przeprowadzenie remontu budynku. Jej twierdzenie zawarte w odpowiedzi na pozew jakoby powód nie ustalał z nią zakresu prac jest zatem niewiarygodne. Istnienie dokumentacji technicznej prac remontowych wynika z korespondencji stron. W wyżej powołanym piśmie powód podał, że na dokumentację techniczną oraz kosztorysy budowlane wydał kwotę 5 000 złotych.

Z wyżej powołanych dowodów, prawidłowo ocenionych przez Sąd Okręgowy wynika zatem, że powód poniósł nakłady na budynek pozwanej, które zwiększyły jego wartość, co dostatecznie obrazuje stan i cena za ten budynek w chwili jego sprzedaży przez pozwana osobom trzecim. Ku takim wnioskom prowadzi nie tylko sama opinia biegłego, a także cały pozostały materiał dowodowy zgromadzony i wyżej opisany w tej sprawie. Zresztą warto podkreślić, że sama pozwana nie kwestionowała tego, że powód poniósł nakłady na nieruchomość stanowiąca jej własność, co w oczywisty sposób przeczy jest stanowisku procesowemu, w którym domaga się oddalenia powództwa w całości. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów ani też zarzutów, które dyskwalifikowałyby stanowisko powoda i wnioski płynące z przedłożonych i zawnioskowanych przez niego dowodów. Przeciwnie, mając świadomość dokonanych przez powoda nakładów nie zadbała o sporządzenie szczegółowego kosztorysu wykonanych przez niego prac na własną rękę. Zresztą nie przedsięwzięła żadnych czynności, które zmierzałyby do udokumentowania stanu budynku sprzed jak i po wygaśnięciu dzierżawy, choć sam przetarg na tę dzierżawę zakładał poczynienie prac remontowo – adaptacyjnych, nie wykluczając poważnych prac budowlanych. Wynikająca z tego powinność dokonania wzajemnych rozliczeń jest zatem oczywista i taka też była dla strony powodowej. Powód sporządził bowiem kosztorys powykonawczy swych prac

i dokonał ich wyceny. W ten sposób należycie zabezpieczył swe interesy, czego z kolei pozwana w ogóle nie uczyniła, a poprzestała jedynie na żądaniu przedstawienia faktur oraz dowodów zapłaty za materiały budowlane. Powyższej oceny nie zmieniają zeznania świadków pozwanej, którzy zeznawali odnośnie wad w budynku powstałych wskutek remontu dokonanego przez powoda z uwagi na niewiarygodność ich zeznań. Upływ czasu od chwili uczestniczenia w protokolarnym odbiorze do chwili składania zeznań oraz brak odniesienia zastrzeżeń co do jakości wykonywanych nakładów w protokole zdawczo – odbiorczym jak i uniemożliwienie z przyczyn zawinionych przez pozwaną dokonania weryfikacji zdarzeń zgodnie z twierdzeniami świadków (sprzedaż obiektu) spowodowały, że Sąd Apelacyjny uznał te zeznania za niewiarygodne i nieprzekonujące.

Takie stanowisko jest jednak sprzeczne z brzmieniem art. 676 k.c., który wskazuje, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Co prawda zastosowanie tego przepisu nie jest obowiązkowe, a strony mogą go zmodyfikować w ramach zawartej umowy. Tym niemniej jednak stosunek łączący strony niniejszego sporu nie zawierał żadnych postanowień dotyczących tego zagadnienia stąd zastosowanie tego przepisu zgodnie z jego brzmieniem jest w tej sprawie w pełni uzasadnione. W takim przypadku obowiązuje zatem wykładnia tego przepisu przyjęta dotychczas w orzecznictwie, z której wynika, że wartości ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., sygn. akt II CKN 339/00). W takiej sytuacji faktury i dowody wpłaty, których przedstawienia żądała pozwana nie wskazywałyby jaka faktycznie wartość ulepszeń jest należna powodowi w rozumieniu art. 676 k.c. Tę kategorię dowodów należało zatem zaliczyć do nieistotnych w sprawie, gdyż nie dałyby one pełnego obrazu okoliczności prawotwórczych z punktu widzenia roszczenia powoda. Natomiast opinia biegłego, który ustalił wartość ulepszeń na dzień zwrotu budynku pozwanej w pełni odpowiadała dyspozycji przepisu stanowiącego podstawę prawną roszczenia powoda.

W podobny sposób należałoby ocenić niewykazane zarzuty pozwanej dotyczącej użycia materiałów bez atestu oraz budowy bez pozwolenia na budowę, co w apelacji pozwana zakwalifikowała jako zarzuty naruszenia prawa budowlanego. Istnienie takich wad, przy przyjęciu, że zostały one wykazane, miałyby znaczenie jedynie wówczas gdyby wpływały na należną powodowi wartość ulepszeń. Tymczasem pozwana nawet nie formułowała wniosków w tym kierunku. Przede wszystkim nawet nie twierdziła aby z tytułu użycia materiałów bez atestu powstała w związku z tym w jej majątku jakakolwiek szkoda, która mogłaby zostać powiązana z art. 676 k.c. Mając na uwadze operat szacunkowy sporządzony na okoliczność sprzedaży budynku Sąd Apelacyjny doszedł do przeciwnego wniosku, a mianowicie, że atesty nie odgrywały przy wycenie nieruchomości żadnej roli, natomiast same nakłady spowodowały wzrost wartości i stanu nieruchomości. Ewentualna odpowiedzialność za samowolę budowlaną także nie została przez pozwaną w żadnej mierze wykazana. Co więcej, w chwili protokolarnego odbioru nieruchomości od powoda Gmina nie wskazywała na fakt naruszenia przez niego przepisów prawa. Konsekwentnie też domniemyanych przejawów samowoli budowlanej nie zgłosiła odpowiednim władzom. Ponadto, w późniejszym przetargu na sprzedaż nieruchomości w ogóle nie wskazała na jakiegokolwiek wady prawne budynku, a jego dokumentacja oparta na sporządzonym operacie szacunkowym informacji o takich wadach także nie miała. Ostatecznie gdyby nawet ustalono, że w budynku należącym do pozwanej dokonano aktów samowoli budowlanej to fakt ten aktualnie jest zupełnie poza polem zainteresowania gminy, gdyż obecnie nie jest ona właścicielem budynku. Ewentualne koszty dostosowania go stanu zgodnego z przepisami poniesie nowy właściciel a nie pozwana.

Mając na uwadze powyższe argumenty ustalona przez biegłego suma odpowiada wartości ulepszeń i taką też wartość (po uwzględnieniu potrącenia z tytułu należności na rzecz gminy) Sąd Okręgowy słusznie na rzecz powoda zasądził. Ta zaś okoliczność, że powód w piśmie z 3 grudnia 2012 roku domagał się kwoty niższej od jemu zasądzonej, to jest w wysokości 20 000 złotych nie oznacza, że jedynie takie roszczenie jest jemu należne. W ten sposób powód sformułował swoje żądanie zaledwie w jednym piśmie, stanowiącym pewien etap pertraktacji stron co do możliwości polubownego załagodzenia sporu. Nie budzi natomiast wątpliwości, że poza tym pismem P. M. kilkakrotnie wzywał pozwaną do zwrotu równowartości nakładów w kwocie w przybliżeniu odpowiadającej zgłoszonemu żądaniu, to jest w wysokości

118 105,37 złotych. Powyższe okoliczności zdecydowały o tym, że apelacja pozwanej została, w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalona, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

Apelacja powoda skierowana jedynie co do odsetek okazała się być uzasadnioną w całości. Zarzut naruszenia art. 481 k.c. okazał się słuszny, gdyż jak wynika z zapisu dźwięku i obrazu protokołu rozprawy z 18 marca 2014 roku powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz odsetek żądanych obok należności głównej od dnia złożenia pozwu. W sytuacji gdy Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie o zwrot równowartości nakładów powinien zasądzić także odsetki za czas opóźnienia czego jednak nie uczynił. W takiej sytuacji korekta orzeczenia Sądu pierwszej instancji była konieczna. Powód domagał się zasądzenia odsetek od chwili złożenia pozwu, co w tej sprawie nastąpiło 10 stycznia 2012 roku. W tej części wyrok Sądu Okręgowego uległ zatem zmianie, o czym, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono w punkcie I sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, w punkcie III oraz IV wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 oraz 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Ustalając wysokość należnego pełnomocnikowi powoda wynagrodzenia Sąd Apelacyjny przy ustaleniu wartości przedmiotu zaskarżenia kierował się sentencją postanowienia Sądu Najwyższego z 7 marca 2014 roku, sygn. akt IV CZ 134/13, z której wynika, że hipoteza art. 20 k.p.c. obejmuje sytuację, w której obok świadczenia głównego dochodzone są odsetki jako świadczenie uboczne, którego wartość nie jest wliczana wówczas do wartości przedmiotu zaskarżenia. Jeżeli natomiast zaskarżeniem objęte są wyłącznie odsetki, to tylko one - mimo dochodzenia ich obok świadczenia głównego - wyznaczają wartość przedmiotu zaskarżenia oraz orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1999 roku, sygn. akt III CZP 12/99, w którego uzasadnieniu wskazano, że do wydania wyroku odsetki powinny być policzone i określone kwotowo, natomiast wartość odsetek przerastających po wydaniu zaskarżonego wyroku jako mająca charakter świadczeń okresowych powinna być określana zgodnie z art. 22 k.p.c. mając na uwadze powyższe należało przyjąć, że wartość przedmiotu zaskarżenia stanowi kwota 24 442,44 złotych.

O ściągnięciu brakującej części opłaty Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie IV na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (DZ. U Nr 167, poz. 1398).

SSA Dariusz Rystał SSA Agnieszka Sołtyka SSA Iwona Wiszniewska