

Sygn. akt I ACa 567/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 615/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, III, IV i V w ten sposób, że oddala powództwo w całości i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację powoda;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski Krzysztof Górski

I ACa 567/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. na rzecz powoda M. B. kwotę 43.887,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 grudnia 2011 roku i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd wskazał, że przedmiotem rozstrzygnięcia było żądanie zasądzenia kwoty 185.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych nakładów na adaptację strychu.

Powód roszczenie swoje wywodził z faktu, że w latach 1985 - 1986, zgodnie z obowiązującym ówczesnie prawem, otrzymał niezbędne opinie i decyzje wymagane do rozpoczęcia adaptacji strychu na mieszkanie położonego w S. przy ul. (...). Strych był własnością Miasta S.. W latach 1986 - 1988 powód na własny koszt dokonał adaptacji strychu na mieszkanie a po dokonaniu odpowiednich odbiorów technicznych, otrzymał przydział lokalu i podpisał umowę najmu z Gminą Miasto S.. Powód zamieszkiwał w niniejszym lokalu wraz z rodziną w latach 1988 - 2009, opłacał czynsz i inne opłaty - początkowo do Gminy Miasto S., później do powstałej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powód zaznaczył, iż żąda zwrotu poniesionych przez niego w mieszkaniu nakładów. Uzasadniając wysokość roszczenia wskazał, iż ceny mieszkań na rynku wtórnym w dzielnicy P. w S. kształtują się na poziomie 4.400 – 4.900 zł za 1 m². Podniósł, iż mieszkanie w takim standardzie wykończenia i instalacji - jak oddane przez niego - powinno kosztować 250 - 280 tys. zł. Zakładając, że koszt adaptacji i wyposażenia mieszkania stanowi 2/3 wartości mieszkania, to wielkość poniesionych nakładów określoną na dzień złożenia powództwa na poziomie 185.000 zł należy uznać za zasadną. Zaznaczył, iż pozostała kwota - stanowiąca różnicę pomiędzy wartością sprzedanego mieszkania a kwotą poniesionych nakładów będzie stanowić zysk dla pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, osiągnięty tylko dzięki zaangażowaniu i pieniądзом powoda, bez żadnych wysiłków i nakładów finansowych ze strony Wspólnoty.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała, iż powód bez zgody pozwanej użytkował lokal. Pozwana nie godziła się na wykonywanie jakichkolwiek prac remontowych przez powoda. Zaznaczyła, iż powód nie udowodnił, że faktycznie poniósł jakiegokolwiek wydatki lub koszty remontów czy adaptacji. Ponadto wskazała, iż powoda nie można także traktować jako najemcę, bowiem jak sam stwierdził w piśmie procesowym z 2 lutego 2012 r. nie podpisał umowy najmu z pozwaną. W związku z powyższym uprawnienie do żądania przywrócenia do stanu pierwotnego lub zatrzymania ulepszeń należy do wynajmującego. Nie można również uznać, że powód jest posiadaczem w dobrej wierze. Świadczą o tym dokumenty zgromadzone w aktach sprawy I C 481/09 oraz II C 1092/06, a także dokumenty przedłożone przez pozwaną w niniejszej sprawie. W dalszej kolejności podniosła, iż powód nie był posiadaczem samoistnym lokalu - od pewnego czasu był bezumownym użytkownikiem. Z daleko idącej ostrożności pozwana wskazała, że dochodzona kwota jest nieuzasadniona. Pozwana zgłosiła również zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 13 grudnia 1985 r. Urząd Miejski w S. udzielił powodowi - M. B. zgody na adaptację pomieszczenia strychowego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w S.. W dniu 17 grudnia 1985 r. M. B. uzyskał przydział powierzchni strychu przy ul. (...) w S..

Z kolei w dniu 27 stycznia 1986 r. Urząd Miejski w S. udzielił zgody na przeniesienie pozwolenia na budowę nr (...) z 28 maja 1984 r. na adaptację części strychu na mieszkanie w S. przy ul. (...)wydanego M. K. na rzecz M. B..

M. B. poniósł koszty związane z adaptacją pomieszczenia strychowego na mieszkanie przy ul. (...) w S.. Roboty dotyczyły między innymi: prac dekarских, postawienia ścianek działowych, montażu okien i drzwi, wykonania instalacji: CO, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej gazowej, położenia tynków wewnętrznych, wykonania podłóg i położenia posadzek, malowania ścian i sufitów, wykonania balustrady stalowej balkonu, ocieplenia ścian, prac rozbiórkowych, wykonania okładzin (glazura, boazeria drewniana).

W wyniku powyższych nakładów powstał lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 57,26 m².

Wartość nakładów, jakie poniósł powód dokonując adaptacji strychu na mieszkanie w budynku przy ul. (...) w S. - według wartości na dzień zwrotu - 30 czerwca 2010 r. z uwzględnieniem zużycia technicznego przez okres 22 lat wyniosła 43 887,54 zł

Decyzją z 21 października 1988 r. Urząd Miejski w S. przydzielił J. i M. B. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Powód zwrócił się do Urzędu Miejskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o przydziale powyższego lokalu po zakończonej adaptacji pomieszczenia strychowego.

Następnie, w dniu 22 listopada 1988 r. M. B. zawarł z Urzędem Miejskim w S. umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego. Niniejsza umowa nie została wypowiedziana, ani rozwiązana.

Na podstawie umowy z 10 czerwca 2003 r. zarząd nieruchomości przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. powierzono firmie (...).

Zgodnie z § 4 niniejszej umowy pozwana upoważniła zarządcę do zawierania w imieniu właścicieli lokali umów dotyczących dzierżawy i najmu pomieszczeń przynależnych do budynku, objętych współwłasnością na podstawie uchwały właścicieli.

Pismem z 3 lutego 2005 r. powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o umożliwienie mu wykupu zajmowanego mieszkania.

W odpowiedzi na powyższe pismo Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała powoda, iż jego wniosek jest w trakcie realizacji, albowiem zaistniała potrzeba ustalenia stanu prawnego przedmiotowego lokalu, gdyż powstał spór czy właścicielem spornego lokalu jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, czy Gmina Miasto S..

Pismem z 6 stycznia 2006 r. Zarząd (...) w S. poinformował powoda i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, że kompetencje do sprzedaży użytkowanego przez powoda lokalu przy ul. (...) posiada pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

M. B. wielokrotnie składał wnioski o wykup lokalu przy ul. (...) zarówno do Gminy, jak i do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Warunkiem przeniesienia własności było podpisanie umowy najmu z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową, czego powód nie uczynił.

Pozwem z 15 marca 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o nakazanie M. B. wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) przez przekazanie kluczy do lokalu, usunięcie mebli oraz innych ruchomości znajdujących się w lokalu.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 27 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 481/09 nakazał M. B. opróżnić lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydać go Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy jego prawa reprezentujących. Powyższy wyrok uprawomocnił się z dniem 24 czerwca 2010 r.

W dniu 30 czerwca 2010 r. powód przekazał lokal przy ul. (...) pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. W protokole odbioru zaznaczono, iż lokal został przekazany w stanie odnowionym (ściany i sufity zostały pomalowane w kolorze białym), ze sprawnymi instalacjami: elektryczną, gazową, hydrauliczną, kanalizacyjną i CO.

W dniu 11 czerwca 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przywrócenia do stanu pierwotnego lokalu nr (...) przy ul. (...).

W oparciu o tak przedstawione ustalenia Sąd uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Odnosząc się do ustaleń faktycznych Sąd wskazał, że oparł je na całokształcie materiału dowodowego znajdującego się w aktach, w szczególności zaś na enumeratywnie wymienionych dokumentach i opinii biegłego sądowego. Z dowodów zebranych w sprawie wynikało, że powód dokonał nakładów na podstawie zezwolenia Społecznej Komisji

Mieszkańcowi Urzędu Miejskiego w S. z 15 grudnia 1985 r., którego przedmiotem była adaptacja strychu na lokal mieszkalny. Sąd zwrócił uwagę, iż w sytuacji poniesienia przez powoda w latach 1986-1988 wydatków na adaptację strychu na cele mieszkalne jeszcze przed zawarciem 22 listopada 1988 r. umowy najmu to należało uznać, że w tej sytuacji nie mogły stanowić nakładów w rozumieniu art. 676 k.c., ponieważ w dacie ich dokonywania nie istniał jeszcze przedmiot umowy i M. B. nie był jeszcze najemcą.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd uznał, iż powoda nie łączyła z ówczesnym Urzędem Miejskim w S. umowa, na podstawie której można by ustalić sposób rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów. M. B. poczynił nakłady na przedmiotowej nieruchomości na podstawie zezwolenia Społecznej Komisji Mieszkańcowi Urzędu Miejskiego w S. z 15 grudnia 1985 r., a następnie na podstawie uzyskanego przydziału powierzchni strychu z 17 grudnia 1985 r. Dopiero po dokonanych nakładach, w dniu 22 listopada 1988 r. M. B. zawarł z Urzędem Miejskim w S. umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego.

Zaznaczono w tym kontekście, iż jeżeli stosunek prawny na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, 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. Poza tym trzeba dodać, że przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny w stosunku do art. 405 k.c., a zatem wyłączają możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd przytoczył treść art. 226 § 1 k.c. i 230 k.c. wywodząc, że normy te regulują tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Z ich treści wynika, że ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Sąd wyjaśnił, że przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne.

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd uznał, że powód który podjął się adaptacji części strychowej czynił to za zgodą i wiedzą ówczesnego właściciela nieruchomości, co zdaniem Sądu pozwala na przyjęcie, że powód był w dobrej wierze. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że w latach 1986-1988 powód dokonał adaptacji strychu na mieszkanie w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., co wiązało się z wykonaniem szeregu robót budowlanych i remontowych. Podstawę wykonania powyższych prac stanowiła pozytywna opinia z 17 grudnia 1985 r. Społecznej Komisji Mieszkańcowi Urzędzie Miejskim w S., podjęta na wniosek powoda w zakresie adaptacji pomieszczeń strychowych przy ul. (...) w S.. Konsekwencją przydziału powierzchni strychu przy ul. (...) w S. przez Społeczną Komisję Mieszkańcowi, jak również Przedsiębiorstwo (...) w S., było przeniesienie pozwolenia na budowę nr (...) z 28 maja 1984 r. na powoda, co nastąpiło decyzją z 27 stycznia 1986 r. Z kolei o zakończeniu prac adaptacyjnych i spełnieniu przez lokal warunków lokalu mieszkalnego świadczy decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z 21 października 1988 r. wydana przez Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w S..

Sąd wskazał, że w sporządzonym w dniu 30 czerwca 2010 r. protokole odbioru przez pozwaną lokalu zaznaczono, iż lokal został przekazany w stanie odnowionym (ściany i sufity zostały pomalowane w kolorze białym), ze sprawnymi instalacjami: elektryczną, gazową, hydrauliczną, kanalizacyjną i CO.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, w ocenie Sądu I instancji powód był uprawniony do zwrotu nakładów, jakie poczynił w lokalu przy ul. (...) w S., które zwiększyły wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi - pozwanej Wspólnocie Mieszkańcowi, a ich wartość została ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z uwzględnieniem zużycia technicznego z uwagi na 22 letni okres użytkowania tj. 43 887,54 zł. Sąd wyjaśnił też, że w okolicznościach sprawy nie było możliwe przyjęcie zużycia technicznego na dzień sporządzenia opinii (czerwiec 2013r) a więc przy przyjęciu 25 letniego okresu użytkowania albowiem powód zwrócił zaadoptowany strych w czerwcu 2010 roku

Oceniając dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie kosztorysowania i wyceny wartości realizacji prac budowlanych, Sąd uznał opinię za miarodajną i w pełni przekonywującą. W ocenie Sądu powyższa opinia została sporządzona przez kompetentny podmiot, dysponujący odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym przyjmując metodologię według Polskich Standardów Kosztorysowania Robót Budowlanych, katalogów normatywnych, publikacji cenowych, przykładowych okresów trwałości poszczególnych elementów budynków. Sąd podkreślił, że nie jest prawdą, że biegły przyjął maksymalne wskaźniki zużycia. Biegły dokonał wyceny na podstawie kalkulacji powszechnie stosowanej - Katalogach Nakładów Rzeczowych - uzupełniając ją kalkulacją własną. Przedmiar robót stanowiący materiał wyjściowy do opracowania kosztorysu został przyjęty na podstawie pomiarów dokonanych w trakcie wizji lokalnej nieruchomości, jak również na podstawie danych wskazanych w aktach sprawy. Parametry kosztorysowe zostały przyjęte jako średnie z rynku lokalnego. Całość została opracowana na bazie Polskich Standardów Kosztorysowania Robót Budowlanych, opracowanych przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych.

Mając na uwadze treść opinii biegłego Sąd przyjął, że wartość rzeczywiście wykonanych przez powoda ww. robót - według wartości na dzień zwrotu rzeczy - 30 czerwca 2010r. wynosiła 113 967,68zł, a po uwzględnieniu zużycia technicznego 43 887,54 zł. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 43 887,54 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia odpisu pozwu z uwagi na brak dowodu przedsądowego wezwania do zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Rozstrzygnięcie w przedmiocie uzasadniono treścią art. 481 § 1 i 2 k.c.

Odnosząc się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia Sąd wskazał, że stosownie do treści art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Zwrot rzeczy oznacza każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą. Może to być dobrowolne wydanie rzeczy przez samoistnego posiadacza właścicielowi, odzyskanie jej przez właściciela w drodze egzekucji, a nawet w drodze samowolnego pozbawienia posiadania. Roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze staje się wymagalne dopiero wraz ze zwrotem rzeczy właścicielowi, a nie z chwilą wydania orzeczenia sądu nakazującego wydanie rzeczy. Dopiero z chwilą faktycznego zwrotu rzeczy rozpoczyna biec przedawnienie, które ukończy bieg z upływem ustanowionego w art. 229 k.c. rocznego terminu. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że zwrot pozwanej lokalu położonego w S. przy ul. (...) nastąpił w dniu 30 czerwca 2010 r. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę datę złożenia powództwa w niniejszej sprawie - 28 czerwca 2011 r. - roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Odnosząc się do argumentacji pozwanej odwołującej się do poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku w sprawie IV CSK 601/11 Sąd uznał, że stan faktyczny w sprawie rozstrzyganej przez Sąd Najwyższy był inny niż w niniejszym procesie albowiem strony tamtego procesu już w umowie wprost odwołały się do zarządzenia Ministra Administracji Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 lipca 1981 roku w sprawie zagospodarowania zbędnych suszami strychów i innych pomieszczeń w budynku Monitor Polski nr 19, poz. 182.

Wyrok ten zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powód wniósł apelację od orzeczenia w części oddalającej żądania pozwu do kwoty 32 408,07 zł. Wyrokowi zarzucono błędne wyliczenie kwoty odszkodowania. Opierając się na kosztorysie biegłego R. S. i przyjmując, zgodnie z twierdzeniem biegłego, średnie parametry kosztorysowe oraz średnią placę w budownictwie wg GUS, zasądzona kwota powinna zdanie, skarżącego wynieść łącznie 76 295,61 zł.

W uzasadnieniu dokonano krytyki wniosków wynikających z opinii biegłego wskazując, że na skutek niedopatrzeń przez biegłego, pierwsza wersja opinii była mocno zaniżona i zawierała wiele błędów i nieścisłości o czym dobitnie świadczy korekta wartości z 91 313,65 zł na 104 334,75 zł. Opinia uzupełniająca naprawiła niektóre braki ale nie wszystkie. Mimo tego sąd oparł się na tej opinii i przyjął najbardziej niekorzystne dla powoda wyliczenie biegłego. Zdaniem skarżącego polegało ono na przyjęciu niedopuszczalnie niskiej i niezgodnej z ogłoszeniami GUS stawki za 1

roboczogodzinę pracy. Biegły pomylił też rodzaj parkietu na podłodze i wyliczył błędnie jego wskaźnik zużycia. Ocenił żywotność parkietu na 25 lat (czyli już powinien być trocinami) zamiast na 80 lat jak podają przepisy. Faktycznie jednak, mieszkanie (i parkiet) jest w świetnym stanie, czego dowodzą zdjęcia dołączone do pozwu. Skarżący wskazał, że stawka roboczogodziny dla kosztorysów za 2013-06 (INTERCENBUD.PL dla kosztorysantów NormaPro) wynosi 19,82 zł (pokrywa się to także ze średnią płacą w budownictwie ogłoszoną przez GUS). Jednak biegły omyłkowo przyjął 13,00 zł za 1 roboczogodzinę. Nie uwzględnił uwag i uchylał się od podania sposobu wyliczenia lub źródła tej stawki r-g.

Pozostawiając składniki roboczogodziny, takie jakie przyjął biegły, ale zmieniając stawkę na prawidłową w ocenie skarżącego (przeliczając według ilości roboczogodzin z opinii biegłego), powód wyliczył kwotę za robociznę w wysokości 42 342,47 zł (zamiast wyliczonej w kosztorysie 27 772,56 zł). Kwota nakładów na dzień sporządzenia opinii, jedynie uwzględniając prawidłową stawkę r-g, wyniesie zdaniem powoda 118 904,66 zł (zamiast 104 334,75 zł). Skarżący zarzucił, że Sąd nie zauważył też, że efektywny (wynikowy) wskaźnik zużycia przyjęty przez biegłego, jest tak naprawdę, wskaźnikiem maksymalnym (najbardziej niekorzystnym). Przedstawiając uśrednione wskaźniki skarżący wywodził, że przyjęty w opinii wskaźnik zużycia, jest to nieomal maksymalny wskaźnik zużycia.

Drastyczny wpływ na ten wskaźnik ma zdaniem skarżącego wspomniana pozycja „Parkiet”, błędnie uznana początkowo jako „Parkiet mozaikowy” i z błędnym wskaźnikiem (trwałość 25 lat zamiast 60-90 lat). Sąd tego nie wziął pod uwagę pomimo, że biegły przyznał się do pomyłki jednak nie zmienił wskaźnika i pozostawił go na poprzednim poziomie co miało tak znaczący wpływ na końcową wartość opinii. Zdaniem skarżącego uśredniając (1,79 i 2,81) przyjąć należałoby wskaźnik w wysokości 2,30. Taka rozpiętość wskaźników w połączeniu ze zmianą wartości 1 r-g na prawidłową (19,82 zł), powoduje, że wartość końcowa, dla wskaźnika maksymalnego i minimalnego zawiera się w przedziale odpowiednio: 49 540,14 zł - 78 616,35 zł. Uśredniając te kwoty (efektywny wskaźnik 2,30) wartość nakładów na dzień zwrotu powinna wynosić 64 078,25 zł.

Z analizy wskaźników z opinii wynika zdaniem skarżącego, że wskaźnik dla pozycji „Parkiet” (wiersz 7.1) powinien mieścić się w zakresie wartości od 1,1 (kol. 7) do 1,7 (kol. 9). Odpowiada to trwałości parkietu od 58 do 90 lat. Zdaniem autora apelacji wskaźniki te odpowiadają różnemu stopniowi zużycia, zależnemu od stanu „zdeprawowania” obiektu. Dla najbardziej granicznej dewastacji przyjęto, że parkiet powinien wytrzymać minimum 58 lat (wskaźnik 1,7) a dla zadbanego 90 lat (wskaźnik 1,1). Według skarżącego parkiet w rzeczywistości zasługuje na miano super zadbanego a przyjęty przez biegłego wskaźnik 4,0 (odpowiednik 25 lat) całkowicie nie ma uzasadnienia. Taki wskaźnik jest odpowiedni dla znacznie mniej trwałego „Parkietu mozaikowego” (wskaźnik maksymalny 4,0). Tak zresztą biegły określił na początku ten parkiet, jako mozaikowy. Zaprzeczał ale w końcu potem przyznał się do błędu ale wskaźnika nie zmienił. Sąd jednak nie doszukał się nieprawidłowości w tej pozycji chociaż jest to widoczne gołym okiem.

Analizując dalej tabelę sporządzoną przez biegłego skarżący podniósł, że dla maksymalnego i minimalnego wskaźnika (1,7-1,1), wartość pozycji „Parkiet” zawiera się w granicach 8 818,83 - 10 520,71 zł. Natomiast dla błędnie, przez biegłego, przyjętego wskaźnika (4,0) wartość wyniosła około 6-krotnie mniej: 1 670,94 zł. Po skorygowaniu wartości wskaźnika dla tej pozycji do prawidłowej wartości 1,1 - okazuje się, że kwota wartości nakładów na dzień zwrotu wzrośnie o dalsze: $10520,71 - 1670,94 = 8849,77$ zł. Czyli w połączeniu ze zmianą stawki za 1 r-g, uwzględniając koszt 1 r-g (19,82zł) końcowa wartość zwiększona zostanie o $12217,37$ zł. W efekcie końcowa kwota wyniesie powinna więc $64078,25 + 12217,37 = 76295,61$ zł.

Apelacja pozwanej zakwestionowała orzeczenie w części uwzględniającej powództwo.

Wyrokowi Sądu I instancji w części zaskarżonej zarzucono:

- błąd w ustaleniach stanu faktycznego poprzez chybione przyjęcie, że powód miał dokonywać w latach 1986-1988 nakładów bez tytułu prawnego i bez ustnych uzgodnień lub ustaleń z Gminą Miasta S. stanowiących ewidentnie tytuł prawny i warunek uzyskanych przez powoda zgód i zezwoleń administracyjnych; względnie - bez przejścia sytuacji prawnej jego poprzedniczki M. K.; ewentualnie bez przyjęcia, że co najmniej doszło pomiędzy powodem i „Urzędem Miejskim” (Miastem S.) zawarcia umowy na adaptację powierzchni strychowej przez fakty dokonane, w sposób dorozumiany (art. 60 KC, to znaczy skutek przystąpienia przez powoda do faktycznego wykonywania

robót adaptacyjnych i wskutek nieprzeszkadzania w tych robotach ze strony „Urzędu Miejskiego”, co na zasadzie przepisu art. 56 KC wywoływało konieczność stosowania do tego stanu faktycznego przepisów m.in. par 7 zarządzenia MAGTiOS z dnia 29.07.1981 r., co z kolei prowadzić musiało do wygaśnięcia wszelkich roszczeń powoda w zakresie „zwrotu nakładów”;

- błąd w ustaleniach stanu faktycznego poprzez chybione przyjęcie, że datą zwrotu rzeczy (lokalu) jest dopiero wydanie lokalu w posiadanie pozwanej Wspólnoty, a nie data uprawomocnienia się wyroku nakazującego opróżnienie lokalu (w sprawie I C 481/09 Sądu Okręgowego w Szczecinie wyrok z dnia 27.05.2010r., uprawomocnił się w dniu 24.06.2010r.) co skutkowało mylnym przyjęciem, że nie doszło do przedawnienia roszczeń powoda.

Zdaniem skarżącej Wspólnoty błędy te doprowadziły do mylnego zastosowania (lub niezastosowania) prawa materialnego:

-przepisów art. 224 - 226 i 229 KC (mylne zastosowanie co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia i bezzasadnym stosowaniem przepisów art. 224 - 226 KC);

-art. 3 KC oraz art. 56 KC

-§7 i §4 zarządzenia MAGTiOS z dnia 29.07.1981r. - M.P. Nr 19 poz 182 z 1981r., - (niezastosowanie); co skutkowało pominięciem przez Sąd I Instancji tego, iż roszczenia powoda ewidentnie wygasły;

-art. 60 KC (niezastosowanie); co skutkowało pominięciem tego, że ewidentna więź prawna pomiędzy powodem i „Urzędem Miejskim” (Miastem S.) powstała co najmniej przez fakty dokonane, w sposób dorozumiany, tj poprzez przystąpienie przez powoda do faktycznego wykonywania robót adaptacyjnych i wskutek nieprzeszkadzania w tych robotach ze strony „Urzędu Miejskiego”;

-ostatecznie - art. 5 KC (niezastosowanie).

Nadto zarzucono naruszenie art. 233 § 1 KPC poprzez dowolność w ocenie dowodów co jest skutkiem przedwczesnego uznania sprawy za dostatecznie wyjaśnioną do stanowczego rozstrzygnięcia, pomimo niewyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych znanych Sądowi - jak istnienie ustnych lub per facta concludentia ustaleń i uzgodnień z „Urzędem Miejskim” wobec przejścia przez powoda zgody na adaptację od innej osoby, tj od Pani M. K. oraz budowania przez powoda lokalu w cudzej substancji za wiedzą i zgodą jej właściciela, tj. Miasta S., który nie przeszkadzał w tych działaniach powoda i się im nie sprzeciwiał - oraz nieomówienie przyczyn tego stanu w uzasadnieniu wyroku na 328 § 2 KPC. Zarzucono też, że Sąd I Instancji określając kwotę zasądzonego roszczenia na 43887,54- nie dokonał wyjaśnienia swego ustalenia, bowiem wg danych z opinii Biegłego wartość nakładów podawana na dzień 30.06.2010r., to 38 252,03-zł zaś na dzień sporządzania opinii to kwota 33 077,93-zł (art. 233 par 1 KPC; art. 328 par 2 KPC).

W uzasadnieniu podkreślono, że Sąd I Instancji trafnie ustalił, że powód dokonywał nakładów w latach 1986-1988, zaznaczając przy tym, że powód dysponował wtedy zgodą Urzędu Miejskiego w S. z dnia 13.12.1985r. Dnia 17.12.1985r., powód „uzyskał przydział powierzchni strychu”. Dnia 27.01.1986r., „Urząd Miejski w S. udzielił zgody na przeniesienie pozwolenia na budowę (...) na rzecz” powoda (tak: K 3 u dołu - uzasadnienia wyroku).

Zdaniem skarżącej jest oczywiste, że w owym czasie - tj w czasie uzyskiwania i dopełniania przez powoda potrzebnych formalności i w czasie dokonywania przez powoda nakładów - w latach 1985- 1986-1988 właścicielem powierzchni podlegającej adaptacji, (a bez wątplenia, w sensie formalnym, nie istniała wtedy pozwana Wspólnota zaś wszelkie formalności sygnowane były przez „Urząd Miejski w S.” i tam załatwiane przez powoda) - właścicielem powierzchni objętej nakładami powoda była Gmina Miasta S..

Zarazem - z powyższych ustaleń faktycznych Sądu I Instancji wprost wynika, że początkowo wszelkie formalności, ustalenia i uzgodnienia z „Urzędem Miejskim w S.” co do adaptacji lokalu wykonywała inna osoba - M. K.. Powód „wszedł do sprawy” w jej sytuację prawną. Przejął jej pozwolenie na budowę. Należało zatem dążyć także do ustalenia

czy i jakiej treści ustalenia z Urzędem Miejskim w S. łączyły Panią M. K. - celem uzyskania wiedzy o tym, czy i w jaki sposób uregulowane były więzi prawne Pani M. K. z Miastem; czy i w jaki sposób przejął je powód, czy też może już sam, osobiście ustnie dokonywał ustaleń, uzgodnień lub porozumień z Miastem - co przecież musiało mieć miejsce, bowiem było warunkiem legalnego przystąpienia do realizowania adaptacji.

Skarżący wskazał, że sąd I Instancji ustalił także, że „dnia 22.11.1988r.” powód „zawarł z Urzędem Miejskim w S. umowę najmu powyższego lokalu”, na który nakłady są przedmiotem procesu w sprawie niniejszej a „umowa ta nie została wypowiedziana, ani rozwiązana. Rzeczona umowa najmu była poprzedzona „decyzją o przydziale lokalu Urzędu Miejskiego w S. z 21.10..1988r.”

Zdaniem skarżącej nie odniósł się jednak Sąd I Instancji do tej okoliczności, że na sporny lokal miał powód zarejestrowaną jego działalność gospodarczą - co jest też okolicznością oczywistą lecz przez Sąd I Instancji nie dostrzeżoną pomimo, że fakt taki wywołuje doniosłe konsekwencje (art. 226 par 1 zd 1 w zw z art. 229 KC) z punktu widzenia koncepcji rozstrzygnięcia przyjętej przez Sąd I Instancji.

Zarzucono, że powód zataił fakt posiadania w mieszkaniu siedziby swej działalności gospodarczej. Nie wynajmował nigdzie innego lokalu na działalność i zarazem nie opłacał z tego tytułu dla Wspólnoty odpowiednio wyższych stawek opłat. Podkreślono, że powód przez okres co najmniej dwóch lat wynajmował sporny lokal studentom (w liczbie stale co najmniej 3 osób) - uzyskiwał zatem z tytułu rzeczzonego wynajmu dochód na poziomie (wg stawek przeciętnych) nie niższym, aniżeli 600,-zł od jednej osoby, tj 1800,-zł miesięcznie (w ciągu 2 lat = około 43200,-zł) plus „zwolnienie” z kosztów opłat eksploatacyjnych. Tej okoliczności też sam nie ujawnił.

Ma to zdaniem skarżącej znaczenie z punktu widzenia oceny, czy powód nie uzyskał ze swych nakładów korzyści w wysokości istotnie przynoszącej wartość nakładów ustalonych przez Sąd I Instancji (art. 226 par 1 zd 1 KC).

Skarżąca uwypukliła też, że zdaniem Sądu I Instancji powód dokonywał nakładów bezumownie, co jednak nie może być uznane za tezę prawdziwą. Zaprzeczają temu fakty w postaci zgód i zezwoleń oraz pozwoleń, jakimi powód dysponował i jakich by przy działaniu „na dziko” nie uzyskał. W każdym razie w konsekwencji - z tego właśnie względu (tj działania rzekomo „bezumownego”) - zdaniem Sądu I Instancji dla oceny roszczeń powoda mieć muszą zastosowanie przepisy art. 224-226 KC. Jakkolwiek jest jasne, że skoro nie było mieszkania - to nie mogło być umowy „na mieszkanie” i zatem nakłady były dokonywane bez umowy najmu lokalu „z ówczesnym Urzędem Miejskim”, to jednak z pewnością nie były one dokonywane „bez uzgodnień i bez umówienia się o ich dokonywanie” tak przez poprzedniczkę powoda (tj Panią M. K.) jak i z kolei przez samego powoda z tymże właśnie „Urzędem Miejskim”. Co najmniej powód wszedł w sytuację prawną swej poprzedniczki - więc wszelkie Jej ustalenia, uzgodnienia z „Urzędem Miejskim” wiązały tak samo powoda.

Skarżący nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu I Instancji podkreślając, że ustalenia faktyczne dokonane i opisane przez Sąd I instancji wskazują wprost na to, że już od 1985r., względnie najpóźniej do 1986r., musiał istnieć łączący powoda z Gmina Miasta S. i co najmniej oparty na jego ustnej umowie - stosunek cywilnoprawny w oparciu, o który doszło do podjęcia działań powoda w ramach adaptacji. Ewentualnie - obowiązywało go to, co wcześniej zostało ustalone, uzgodnione z Panią M. K.. Musiało istnieć porozumienie, uzgodnienie powoda z ówczesnym właścicielem lokalu i musiała istnieć zgoda właściciela wyrażona albo wobec powoda, albo wobec osoby, w której sytuację prawną powód wszedł - okoliczność ta nie była przedmiotem zainteresowania Sądu i nie została jej poświęcona uwaga Sądu I Instancji. W przekonaniu skarżącej - nie jest możliwe, aby bez ustaleń, uzgodnień, porozumienia z ówczesnym właścicielem lokalu mogło z kolei dojść do uzyskania przez powoda jakichkolwiek zezwoleń, zgód i udostępnienia powierzchni dla potrzeb wykonywanej przez powoda (nie „na dziko”) adaptacji i po prostu do wykonywania w lokalu jakichkolwiek działań budowlanych na „cudzym terenie”.

Zdaniem skarżącej znamienne jest, że Sąd I instancji okoliczność tę w istocie dostrzegł podnosząc, że „powód (...) czynił to za zgodą i wiedzą ówczesnego właściciela nieruchomości, co zdaniem Sądu pozwala na przyjęcie, że powód był w dobrej wierze”. Mimo to jednak - Sąd doszedł do wniosków sprzecznych z tym słusznym własnym ustaleniem Sądu. Z powyższego wynika, że zdaniem Sądu było to („zgoda i wiedza Miasta S.”) wystarczające dla przyjęcia przez

Sąd I Instancji „dobrej wiary” (której przyjęcie i tak jest objęte domniemaniem). Natomiast zarazem zdaniem Sądu I Instancji okazało się to być zbyt słabe dla przyjęcia, że już ewidentnie od 1985r., lub najpóźniej od 1986r., powoda z Miastem S. musiała łączyć (co najmniej ustna) więź cywilnoprawna.

Zarzucono, że Sąd I instancji mógł i powinien (rozstrzygając sprawę w sposób ujęty w wyroku) przeprowadzić najpierw stosowne dowody w tym kierunku i dążyć do wyjaśnienia w sposób pełny tej kwestii (tj istnienia i charakteru więzi cywilnoprawnej, jaka musiała łączyć powoda i ówczesnego właściciela powierzchni objętej adaptacją). Zdaniem Skarżącej - umowa pomiędzy powodem i „Urzędem Miejskim” (Miastem S.) była co najmniej zawarta przez fakty dokonane, to znaczy wskutek przystąpienia przez powoda do faktycznego wykonywania robót adaptacyjnych i wskutek nieprzeszkadzania w tych robotach ze strony „Urzędu Miejskiego”. Zaś na zasadzie przepisu art. 56 KC stosować do niej należało i nadal należy przepisy m.in. par 7 zarządzenia MAGTiOŚ z dnia 29.07.1981r.

Zdaniem skarżącej - chybiłoby jest dokonanie oceny stanu faktycznego sprawy niniejszej przez Sąd I Instancji na podstawie przepisów art. 224 - 226 KC.

Nadto zarzucono że Sąd powinien także poddać analizie kwestie następujące:

-czy powód uzyskał pokrycie swych nakładów w korzyściach, jakie uzyskał z rzeczy (art. 226 par 1 zd 1 KC w zw z art. 229 KC);

-czy właściciel rzeczy wzbogacił się wskutek tych nakładów i czy to wzbogacenie - o ile miało miejsce - to było bezpodstawne (art. 226 par 2 KC);

-czy nakłady doprowadziły do zwiększenia wartości rzeczy (art. 226 par 1 zd 2 KC).

Kwestią pierwszą Sąd I Instancji zupełnie się nie zajął, natomiast drugą tylko ogólnikowo.

Zdaniem skarżącego wsparciem dla powyższych uwag jest wyrok Sądu Najwyższego wydany w sprawie oznaczonej V CSK 324/06, z dnia 19.12.2006r. LEX nr 558632.

Gdyby zatem nawet nie interesować się istnieniem więzi pomiędzy powodem a właścicielem powierzchni objętej adaptacją w okresie 1985 - 1986 - 1988r., i charakterem tej więzi, lecz tylko zważać na to, jak się układały relacje pomiędzy stronami niniejszego procesu z czasu wydania lokalu pozwanemu lub z czasu orzekania o tym wydaniu (względnie uprawomocnienia się orzeczenia w tym przedmiocie) - to i tak wszystkie powyższe trzy aspekty powinien Sąd I Instancji wyjaśnić i omówić (art. 328 par 2 KPC).

Podkreślono też, że z treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17.04.2002r., w sprawie IV CKN 979/00 (LEX nr 308847), wynika, iż jeżeli podstawą dokonywania nakładów przez posiadacza nieruchomości jest porozumienie z właścicielem, to do ich rozliczenia nie mają zastosowania przepisy art. 224-229 k.c., w tym art. 229 § 1 k.c. określający termin przedawnienia. Trafności tego poglądu nie osłabia okoliczność, że porozumienie między posiadaczem, a właścicielem jest nieważne z braku wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego. W tym wypadku obowiązek zwrotu wartości uzyskanej korzyści majątkowej obciąża właściciela z mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. ”.

W wyroku wydanym w sprawie II CSK 512/08 w dniu 27.02.2009r., LEX nr 494013 Sąd najwyższy wyraził zapatrywanie następujące:

„Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach ”.

Zdaniem skarżącej należało więc ustalić w sposób wyczerpujący i sprawdzalny istnienie umowy (uzgodnień, porozumienia, ustaleń) pomiędzy powodem a właścicielem powierzchni adaptowanej w okresie 1985-1986r. Powinno to zostać wyjaśnione - co uzasadniałoby uchylenie wyroku do ponownego rozpoznania, bowiem takich ustaleń i analizy Sąd I Instancji nie poczynił.

Zarzucono też, że w ustaleniach i rozważaniach Sądu I Instancji zachodzi istotna niekonsekwencja.

Skoro bowiem - mimo powyższych zastrzeżeń - doszedł Sąd I Instancji do bez wątplenia przedwczesnego przekonania, że należy sprawę oceniać po myśli przepisów art. 224 – 226 KC, to jest oczywiste, że aktualizuje się zagadnienie korzyści, jakie ze swych nakładów uzyskał powód i tego, że skoro nie miał on zawartej z pozwaną Wspólnotą umowy - to pomimo opłacania należności za lokal:

-de facto korzystał on z tego lokalu bez tytułu prawnego (odmawiał bowiem zawarcia ze Wspólnotą umowy najmu, powołując się stale na związanie umową z Miastem) - fakt ten uzasadniał domaganie się od powoda ponoszenia opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (choć w czasie, gdy dokonywał nakładów ewidentnie taki tytuł, na podstawie ustaleń i uzgodnień z Miastem S. posiadał);

-w lokalu tym miał zarejestrowaną działalność gospodarczą i tam też ją wykonywał., która to okoliczność z uwagi na charakter tejże działalności i brak innego miejsca jej wykonywania jest zupełnie oczywista; także i ten fakt musiałby wpływać, gdyby nie został zatajony przez powoda - na zwiększenie wysokości opłat należnych od powoda na rzecz Wspólnoty (generując naturalnie wzrost i innych należności od powoda - chociażby podatek od nieruchomości na rzecz Gminy Miasta S.);

-przez okres nie krótszy niż 2 (dwa) lata powód udostępniał przedmiotowy lokal do zamieszkiwania co najmniej trzem studentom, z czego czerpał korzyści nie niższe aniżeli w wysokości przez 24 miesiące od 3 osób po co najmniej 600,-zł od osoby = co najmniej 43200,-zł (3 osoby po 600,-zł każda przez okres 24 miesięcy).

Okoliczności powyższe w pełni aktualizują już wyżej powołany pogląd wyrażony w treści wyroku Sądu Najwyższego w sprawie V CSK 324/06, z dnia 19.12.2006r. LEX nr 558632.

Ponowiono nadto argumentację odwołującą się do powołanego orzeczenia, zgodnie z którą pod pojęciem zwrotu rzeczy rozumieć należy takie zachowanie się posiadacza i właściciela, które wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą i jej odebrania, nie zaś samą tylko czynność prawną zbycia rzeczy. Tym argumentem uzasadniono ponownie podnoszony przez pozwaną Wspólnotę zarzut przedawnienia.

Zdaniem skarżącego termin od jakiego należy liczyć możliwość „zwrotu rzeczy” i który należy uznać za datę, od której można mówić o „zwrocie rzeczy” a zatem - pozwalający liczyć termin przedawnienia, o jakim mowa jest w treści przepisu art. 229 par 1 KC - jest rozumiany inaczej, aniżeli to przyjął Sąd I Instancji. Według powołanych przez skarżącego poglądów za moment zwrotu rzeczy w rozumieniu art 229 § 1 k.c. poczytany winien być moment likwidacji stanu niezgodnego z prawem, czyli stanu władania cudzym gruntem bez tytułu prawnego. Zwrotem rzeczy będzie więc każda sytuacja faktyczna i prawna, która nasuwa brak tytułu i tym samym likwiduje stan bezprawności.

W dniu 27.05.2010r., w sprawie I C 481/09 został wydany wyrok nakazujący zwrot (wydanie) spornego lokalu przez powoda dla pozwanej Wspólnoty. Orzeczenie to uprawomocniło się w dniu 24.06.2010r. Tak więc bez wątplenia w tej dacie (24.06.2010r.) powstał stan rzeczy, w którym - nawet jeśli fizycznie nie doszło jeszcze do wydania lokalu przez powoda na rzecz Wspólnoty i Wspólnota nie posiadała jeszcze lokalu, to jednak pozwana Wspólnota odzyskała prawne władztwo nad rzeczą i tym samym uzyskała możliwość rozporządzania lokalem poprzez np. jego sprzedaż.

Nie zgodził się też skarżący na bardzo lakoniczne odniesienie się przez Sąd I Instancji do wywodów pozwanej Wspólnoty co do stanowiska zawartego w treści wyroku Sądu Najwyższego w sprawie IV CSK 601/11 z dnia 27.06.2012r wskazując, że w uzasadnieniu powołanego Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2012r., zawarty jest pogląd, że zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej

wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Z tych względów należało dojść do wniosku, że z powstałego na podstawie tej umowy stosunku prawnego wynikał sposób rozliczenia tych nakładów, skoro § 7 ust. 1 zarządzenia stanowił, że w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed upływem 20 lat od jego przejścia najemca otrzymuje zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu przy czym nie obejmuje on kosztów ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

Z kolei z unormowania zawartego w § 4 zarządzenia wynikało, że powstały w wyniku przebudowy strychu, dokonanej na koszt wnioskodawcy, lokal mieszkalny obejmował dokonujący przebudowy na podstawie innego stosunku prawnego, tj. najmu, a tylko od jego efektywnego okresu trwania uzależniony został sposób rozliczenia nakładów objętych poprzedzającym go stosunkiem prawnym

Tym samym więc na zasadzie przepisu art. 56 KC powód, który wszedł w sytuację prawną Pani M. K. i albo korzystał z Jej ustaleń, uzgodnień z „Urzędem Miejskim”, albo poczynił własne (choćby ustne) ustalenia, uzgodnienia z „Urzędem Miejskim” - lub którego z „Urzędem Miejskim” połączyła umowa na prowadzenie w cudzej substancji adaptacji powierzchni strychowej na mieszkanie zawarta przez fakty dokonane (wskutek przystąpienia przez powoda do robót i wskutek nieprzeszkadzania w tych robotach ze strony »Urzędu Miejskiego») - podlega w pełni skutkom regulacji zawartej w tymże przepisie, tj art. 56 KC. Nadto - także art. 60 KC.

Nie ma najmniejszego powodu dla wykluczania wobec powoda działania przepisu par.7 ww zarządzenia MAGTiOŚ z dnia 29.07.1981r.

Dla uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. podniesiono że powód, który prowadził w zaadaptowanym przezeń na powierzchni strychowej lokalu działalność gospodarczą (czego nie ujawnił wobec pozwanej Wspólnoty) i z kolei przez co najmniej 2 lata wynajmował lokal studentom czerpiąc z tego dochód z tytułu czynszu na kwotę prawdopodobnie co najmniej 43200,-zł nie powinien uzyskiwać ochrony prawnej dla jego (także z innych ww przyczyn) bezzasadnych roszczeń. Nie powinno bowiem być tak, że osoba, która z rzeczy czerpie korzyści i czyni to unikając - poprzez zatajenie tego faktu - podwyższonych opłat za lokal, z kolei domaga się zwrotu nakładów sprzed ponad 23 (obecnie - ponad 25) lat.

Zarzucono wreszcie że Sąd I Instancji nie wyjaśnił sposobu określenia kwoty zasądzonego roszczenia na 43.887,54 - nie dokonał w uzasadnieniu wyroku omówienia tego swego ustalenia. Wg danych z opinii biegłego wartość nakładów podawana na dzień 30.06.2010r., to 38 252,03-zł zaś na dzień sporządzania opinii to kwota 33 077,93-zł (art. 233 par 1 KPC; art. 328 par 2 KPC).

Różnica pomiędzy ww danymi z opinii oraz z treści wyroku - powinna zostać omówiona i wyjaśniona przez Sąd I Instancji. Sąd I Instancji powinien się również odnieść do zastrzeżeń co do opinii zgłaszanych przez pozwaną Wspólnotę w toku postępowania przed Sądem I Instancji.

Odnosząc się do apelacji powoda pozwany wniósł o jej oddalenie i orzeczenie o kosztach procesu podnosząc, że powód w apelacji zajmuje się powielaniem (powtórzeniem) uwag i zarzutów skierowanych wobec opinii biegłego już w piśmie powoda z dnia 07.07.2013r. i były przedmiotem wyjaśniania w toku postępowania przed Sądem Okręgowym.

Powód odnosząc się do apelacji pozwanego wniósł o jej oddalenie przedstawiając wywód sprowadzający się do aprobaty orzeczenia Sądu w zakresie uwzględniającym powództwo.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia doprowadziła do jego zmiany w zakresie kwestionowanym przez stronę pozwaną. Apelacja powoda okazała się natomiast bezzasadna.

Przed odniesieniem się do zarzutów obu apelacji stwierdzić należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał ustaleń faktycznych adekwatnych do treści przedstawionego pod

jego osąd materiału procesowego. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich prezentowania. Uściślić jedynie należy, że stosunek najmu na podstawie którego powód korzystał ze spornego lokalu od 1988 roku wynikał już ze wskazanej przez Sąd Okręgowy decyzji o przydziale z dnia 21 października 1988 wydanej na podstawie przepisów obowiązującej w 1998 roku ustawy Prawo lokalowe. W dniu 22 listopada 1988 dokonano jedynie potwierdzenia warunków najmu (czego w świetle ówczesnego prawa nie można utożsamiać z zawarciem umowy najmu, zawarcia umowy najmu. W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu I instancji nie budzą zastrzeżeń.

Sąd Apelacyjny dokonał natomiast odmiennej oceny prawnej stanu faktycznego, która doprowadziła do uznania, że powód nie posiada roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości wobec pozwanej i skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Dokonując tej oceny zważyć należy przede wszystkim na to, że z treści ustaleń Sądu I instancji wynika, iż powód dokonywał adaptacji poddasza w latach 1986 -1988 i w dniu 21 października 1988 uzyskał decyzję o przydziale lokalu. Uwzględnić też należy, że powód już w pozwie wskazywał, że otrzymał niezbędne opinie i decyzje wymagane do rozpoczęcia adaptacji strychu zgodnie z obowiązującym ówczesnie prawem. Z materiału procesowego nie wynikają żadne okoliczności podważające to stanowisko strony powodowej.

Analizując stan prawny w chwili dokonywania adaptacji zwrócić należy uwagę na to, że w roku 1986 dokonywanie tego rodzaju czynności w budynkach administrowanych przez ówczesne władze państwowe było ściśle regulowane przez prawo. Obowiązywało bowiem wówczas zarządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 lipca 1981 roku w sprawie zagospodarowania zbędnych suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa (M. P. z 1981 roku, nr 19 poz. 182). W zarządzeniu, w sposób wyraźny wskazano zarówno sposób udostępnienia pomieszczeń do adaptacji i obowiązek ponoszenia wyłącznie przez osobę ubiegającą się o przebudowę pomieszczeń (wnioskodawcę) kosztów przebudowy (§3 ust. 1 i ust. 2), podstawę prawną objęcia pomieszczenia przebudowanego (po adaptacji) przez wnioskodawcę (§4) jak i zasady rozliczenia z tytułu nakładów między wnioskodawcą (najemcą) a zarządcą budynku (§7). Z treści §2 ust 5 zarządzenia wynikał też szczegółowy tryb rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o przebudowę pomieszczeń (sprowadzający się do powierzenia rozpatrywania wniosków wskazanemu tam organowi administracyjnemu przy współudziale komisji społecznej) oraz wymóg uzyskania przez osobę, której wniosek został pozytywnie rozpatrzony, pozwolenia na przebudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego (§2 ust 5 zarządzenia).

Przypomnieć należy też, że uzyskanie prawa do przebudowy łączyło się z istotnym w ówczesnych realiach społeczno-gospodarczych przywilejem dla beneficjenta takiego prawa polegającym na uzyskaniu prawa do przydziału lokalu z odstępstwem od zasad wynikających z obowiązującej wówczas ustawy z dnia z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (tekst jednolity Dz.U.1983.11.55) i wydanego na jego podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1981 r. w sprawie zasad i trybu przydziału lokali mieszkalnych (tekst jednolity Dz.U.1985.40.196). Zatem godząc się ponosić koszty adaptacji strona umowy uzyskiwała prawo do uzyskania przydziału lokalu z odstępstwem od zasad dotyczących powierzchni, stanu majątkowego i innych wymogów regulowanych przez ówczesnie obowiązujące prawo oraz z wyprzedzeniem przed innymi osobami oczekującymi na przydział.

Stosunek prawny na podstawie którego wnioskodawca uzyskiwał prawo do przebudowy (adaptacji) pomieszczeń na lokal mieszkalny jest zasadnie kwalifikowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego jako umowa nienazwana (por. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1986 roku II CR 224/86, OSNC 1987/12/204). Ocena prawna skutków takiej umowy następuje przy zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym w pierwszej kolejności przepisów ogólnych księgi trzeciej i przepisów księgi pierwszej o czynnościach prawnych, a w razie potrzeby przez analogiczne zastosowanie przepisów o umowach nazwanych. Dla oceny prawnej skutków takiego stosunku prawnego niezbędne jest stosowanie przepisów obowiązujących w chwili jego kreacji stosownie do zasady niedziałania prawa z mocą wsteczną (*lex retro non agit*), znajdującej swój wyraz normatywny w treści art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r., Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U.1964.16.94 ze zm.).

W świetle niekwestionowanych przez apelujących ustaleń Sądu I instancji, przed wykonaniem prac adaptacyjnych powód uzyskał zgodę na adaptację powierzchni strychu a następnie decyzję o przydziale powierzchni strychowej w celu adaptacja, co wynika z uzasadnienia decyzji z dnia 27 stycznia 1986 roku wyrażającej zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę i dołączonego do akt sprawy pisma z dnia 17 grudnia 1985 roku. Z dołączonej do pozwu dokumentacji wynika, że przed uzyskaniem zgody na przeniesienie praw z pozwolenia na budowę powód uzyskał pozytywną opinię społecznej komisji mieszkaniowej, co wskazuje wyraźnie w realiach sprawy na przeprowadzanie w stosunku do wniosku powoda procedury, o której mowa w cytowanych wyżej przepisach zarządzenia z 29 lipca 1981.

W świetle tych aktów przyjmować należy, że powód w momencie przystępowania do prac budowlanych posiadał prawo do prowadzenia robót adaptacyjnych zgodnie z zarządzeniem. Wskazuje na to zwłaszcza treść decyzji o zgodzie na przeniesienie pozwolenia na budowę. W świetle wówczas obowiązującego stanu prawnego pozwolenie na budowę mogło być wydane po uprzednim uzyskaniu wymaganego przepisami szczególnymi porozumienia, zgody lub pozwolenia innych organów administracji państwowej (art. 31 ust 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane Dz. U. z 1974 roku nr 38 poz.229 ze zm) W myśl art. 31 ust. 2 tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w chwili decyzji z dnia 27 stycznia 1986 roku pozwolenie na budowę mogło być przeniesione na innego inwestora, pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody właściwego terenowego organu administracji państwowej, który wydał pozwolenie. Z kolei w myśl §2 ust 5 powołanego wyżej zarządzenia z 29 lipca 1981 po uzyskaniu pozytywnego rozpatrzenia wniosku o zgodę na przebudowę, wnioskodawca miał obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W postępowaniu prawnym –budowlanym przedmiotem badania była więc również z mocy art. 31 prawa budowlanego w zw. z §2 ust.5 zarządzenia z 29 lipca 1981 badana kwestia istnienia decyzji wydanej na podstawie zarządzenia a zatem fakt wydania decyzji prawnobudowlanej pozwala na uznanie, że powód trafnie wskazuje, iż dopełnił w momencie uzyskania tego pozwolenia formalności niezbędnych zgodnie z ówczesnym prawem do rozpoczęcia adaptacji.

Przyjmując więc domniemanie legalności ostatecznej decyzji administracyjnej uznać należy, że powód przed uzyskaniem praw z pozwolenia na budowę był stroną umowy o której mowa w §3 ust 1 zarządzenia z dnia 29 lipca 1981 roku a zatem udostępnienie pomieszczeń nastąpiło na podstawie umowy zawartej z jednostką zarządzającą budynkiem.

Na to, że taka umowa obowiązywała wskazuje również sam powód opisując w sprawie sposób , w jaki został wprowadzony przez zarządcę w posiadanie strychu wobec protestów osób zamieszkujących wówczas budynek.

Nie wynika też z materiału procesowego żadna okoliczność wyłączająca stosunek prawny , na podstawie którego dokonywano adaptacji strychu (poddasza) spod obowiązującego w roku 1985 zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 lipca 1981 roku.

W zarządzeniu w sposób wyraźny uregulowano sposób rozliczenia nakładów poczynionych przez przyszłego najemcę na adaptację lokalu (§7) . Regulacja ta jak wynika z treści zarządzenia miała charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Na taki charakter tej regulacji wskazuje się również w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 16 września 1986, II CR 224/86, OSNC 1987/12/204, wyrok z dnia 24 marca 1987, III CRN 57/87 LEX nr 1402796). Zatem strony umowy na podstawie której adaptacja była wykonywana nie mogły wyłączyć w ramach łączących je stosunków przepisów powołanego zarządzenia.

Jako taka regulacja ta obowiązywała z mocy art. 56 k.c. niezależnie od tego, czy strony odwołały się do niej w umowie o adaptację pomieszczenia. W tym zakresie nie można przyjąć, by Sąd I instancji zasadnie pominął ocenę stanu faktycznego w płaszczyźnie przepisów zarządzenia.

Zarządzenie nie przewidywało wymogu regulacji w umowie między zarządcą a adaptującym kwestii zwrotu nakładów . Wymóg taki wprowadziło dopiero rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa albo przebudowy pomieszczeń

niemieszkalnych w takich obiektach (Dz. U. z 1988 rok, nr 27 poz. 193).. W § 5 rozporządzenia wskazano, że warunki udostępnienia budynku do nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy oraz wykonywania robót a także wzajemne obowiązki inwestora i jednostki zarządzającej budynkiem jak również rozliczenia z tym związane powinny być określone w umowie zawartej z zarządcą budynku. Rozporządzenie w §6 to uchyliło powołane wyżej zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 roku. Dopiero mocą tego rozporządzenia strony umowy miały obowiązek umownej regulacji kwestii związanych z rozliczeniem nakładów na adaptację.

Rozporządzenie to nie ma jednak zastosowania dla oceny treści stosunku prawnego w niniejszej sprawie bowiem obowiązywało od daty jego opublikowania co nastąpiło w dniu 15 sierpnia 1988 roku. We wcześniejszym stanie prawnym (a więc w okresie obowiązywania zarządzenia z dnia 29 lipca 1981 roku), kwestię tą regulowały wprost normy prawne o charakterze bezwzględnie obowiązującym a zaniechanie odwołania się do tej regulacji w umowie (czy też nieprzedstawienie przez strony dowodu faktu takiego odwołania się) pozostaje bez znaczenia dla oceny obowiązywania zarządzenia wobec powoda.

Nie zmienia tej sytuacji podnoszone przez powoda przed Sądem I instancji stanowisko, że zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 zgodnie ze swoim tytułem znajduje zastosowanie wyłącznie do budynków stanowiących własność Państwa, zaś w budynku w którym powód dokonywał adaptacji były już w momencie wykonywania prac wyodrębnione cztery lokale mieszkalne do których prawo własności posiadały inne osoby. Według powoda budynek w czasie wykonywania robót objęty był współwłasnością właścicieli poszczególnych lokali

Fakt wyodrębnienie i sprzedaży części lokali w budynku stanowiącym własność państwową przed rokiem 1988 oraz powstania prawa związanego z własnością tych lokali w postaci współwłasności ułamkowej w prawie do części wspólnych budynku, nie zmieniał statusu prawnego mienia (budynku) jako państwowego.

W świetle stanu prawnego obowiązującego w okresie dokonywania adaptacji lokalu pojęcie własności państwowej nie mogło być utożsamiane z pojęciem przysługiwania wyłącznych praw właścicielskich do rzeczy Skarbowi Państwa (jak zdaje się to czynić powód). Z przyczyn ustrojowych (konstytucyjnych) wyodrębniano bowiem wówczas w kodeksie cywilnym pojęcie własności społecznej (art. 126 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 r, kiedy to przepisy dotyczące własności społecznej i własności osobistej zostały uchylone), wśród której wyróżniano własność państwową definiowaną przez przepis jako socjalistyczną własność ogólnonarodową. Własność państwowa przysługiwała Skarbowi Państwa lub innym państwowym osobom prawnym (art. 128 k.c.). Ustawa przeciwstawiała własności społecznej własność osobistą (art. 132 k.c.), definiowaną jako własność rzeczy przeznaczonych do zaspokajania osobistych potrzeb materialnych i kulturalnych właściciela i jego bliskich a także własność drobnych środków produkcji, które służą do wytwarzania przedmiotów przeznaczonych do zaspokajania osobistych potrzeb właściciela i jego bliskich.

Istota rozróżnienia nie polegała wyłącznie na wskazaniu podmiotu, któremu przysługują prawa. Własność państwowa jako podstawa ówczesnego ustroju społeczno-gospodarczego korzystała bowiem ze szczególnej ochrony zarówno w płaszczyźnie prawa materialnego (ówczesne regulacje art. 127 k.c., 129 k.c., 141 k.c.) jak i np. w ramach przepisów o postępowaniu cywilnym (ówczesny art. 4 k.p.c.). Prawne pojęcie własności państwowej nie ograniczało się więc do wskazania podmiotu (podmiotów), którym przysługiwały prawa właścicielskie, lecz definiowało szczególny reżim prawny dotyczący ochrony i zarządu mieniem tak kwalifikowanym. W tym świetle nie sposób przyjąć, że sam fakt użycia w tytule zarządzenia z 29 lipca 1981 roku określenia budynków jako stanowiących własność Państwa wyłączał z zakresu obowiązywania tej regulacji budynki, które stanowiły własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych i właścicieli lokali stanowiących odrębny od budynków przedmiot własności (własność osobistą w rozumieniu ówczesnie obowiązującego prawa).

W ówczesnej nauce prawa, dokonując wykładni obowiązujących przed 1990 rokiem przepisów zauważano, że może zaistnieć przypadek współwłasności nieruchomości między skarbem Państwa (państwową osobą prawną) a osobą nie posiadającą takiego statusu. Wskazano, że jeśli do poszczególnych udziałów we współwłasności trzeba będzie stosować różne przepisy dotyczące własności sytuacja prawna rzeczy wspólnej podlegać będzie niejednorodnym zasadom (por.

np. J. Wasilkowski, Prawo własności w PRL, zarys wykładu, Warszawa 1969 str. 224). Oznacza to, że w zakresie w jakim budynek stanowił własność państwową, stosowano szczególne normy dotyczące tej właśnie formy własności, co z kolei implikuje konieczność stosowania zarządzenia z dnia 29 lipca 1981 także do takich budynków, w których sprzedano osobom fizycznym część lokali i powstała między nimi i Skarbem Państwa współwłasność w zakresie części wspólnych budynku. Do takich samych wniosków prowadzi analiza ówczesnego stanu prawnego w zakresie kompetencji do decydowania o nadbudowie i przebudowie pomieszczeń w budynkach wielomieszkaniowych i zarządu takimi budynkami.

Analizując ówczesny stan prawny zwrócić należy uwagę, że kodeks cywilny przewidywał w art. 135 i 136 możliwość wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym. Lokal taki stanowił przedmiot odrębnej własności a działka gruntu na której posadowiony był budynek wraz z jego częściami i urządzeniami nie służącymi wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych (art. 136 §1 i §2 k.c.). Współwłasność była prawem związanym z własnością lokali (tzw. współwłasność przymusowa). Na tle ówczesnego stanu prawnego brak jest postaw prawnych do odwoływania się do pojęcia wspólnoty właścicieli. Ta konstrukcja została bowiem wprowadzona do systemu prawnego dopiero przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jednolity Dz.U.2000.80.903 ze zm.). We wcześniejszym stanie prawnym zarząd nieruchomością wspólną był określany przez umowę (art. 137 §2 pkt. 3 k.c.) albo przez przepisy szczególne .

W tym zakresie niezbędne jest odwołanie się do ówczesnie obowiązujących przepisów dotyczących wyodrębniania i sprzedaży lokali. Podstawę prawną tego rodzaju czynności obowiązującą w roku 1985 stanowił art. 24 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1985.22.99) obowiązującej od dnia 1 sierpnia 1985 roku. Zgodnie z przepisem art. 24 ust 3 tej ustawy do czasu sprzedaży przez Państwo wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym o przebudowie polegającej na powiększeniu ilości lokali decydował terenowy organ administracji państwowej; w takim wypadku organ ten zmieniał odpowiednio wielkość udziałów.

W myśl wydanych na podstawie tej ustawy przepisów wykonawczych w kształcie obowiązującym do dnia 1 stycznia 1988 roku zarząd domem wielomieszkaniowym, w którym została sprzedana część lokali, sprawowały jednostki organizacyjne powołane do zarządzania państwowymi budynkami mieszkalnymi. Dopiero z chwilą sprzedaży wszystkich lokali zarząd domem sprawowali współwłaściciele lub współużytkownicy gruntu stosownie do zasad określonych w przepisach działu IV tytułu I księgi drugiej Kodeksu cywilnego (§28 ust 1 i ust. 2 Rozporządzenia Rady z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U.1985.47.239 ze zm.).

Zatem w świetle tych regulacji stwierdzić należy, że zgodnie z ówczesnym prawem mimo ustanowienia odrębnej własności części lokali w budynku wielomieszkaniowym i jej przeniesienia na osoby fizyczne, właściciele tych nieruchomości lokalowych nie posiadali żadnego wpływu na zarząd nieruchomością wspólną ani też nie mieli prawa współdecydowania o przebudowie nieruchomości wspólnej polegającej na zwiększeniu lokali. Nieruchomość ta była więc poddana reżimowi prawnemu właściwemu dla własności państwowej w rozumieniu ówczesnie obowiązujących przepisów k.c..

To prowadzi do przyjęcia, że w odniesieniu do takiej nieruchomości jako stanowiącej w części własność państwową i poddanej szczególnym zasadom w zakresie wyrażania zgody na przebudowę i rozbudowę, znajdowało zastosowanie wspomniane wyżej zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 roku. zarządzenie to kształtowało więc w sposób wiążący prawa strony

W rezultacie wzmiankowany przez powoda fakt wyodrębnienia części lokali w budynku w momencie dokonywania przezeń adaptacji nie może stanowić argumentu wyłączającego konieczność stosowania zarządzenia z dnia 29 lipca 1981 do oceny skutków prawnych umowy o adaptację lokalu.

Powód nie przedstawiał żadnych innych argumentów podważających istnienie podstawy prawnej dla wykonywania przezeń prac adaptacyjnych w latach 1986 -1988 stanowiących podstawę dla przydziału lokalu uzyskanego w roku

1988. Sam fakt uzyskania przydziału w świetle obowiązujących w momencie wydawania tej decyzji przepisów ustawy Prawo lokalowe i przepisów wykonawczych również wskazuje na to, iż powód spełniał warunki określone w tych przepisach.

Reasumując stwierdzić należy, że w świetle ustaleń faktycznych przedstawionych przez Sąd I instancji i niekwestionowanych w apelacji powód dokonał adaptacji poddasza zgodnie z prawem obowiązującym w chwili uzyskania pozwolenia na budowę. Nie budzi sporu w niniejszej sprawie, że powód uzyskał prawo do adaptacji pomieszczeń w roku 1985 a więc przed datą wejścia w życie przepisów rozporządzenia z dnia 30 czerwca 1988.

Zatem przyjęć należy, że powód dokonywał adaptacji strychu na podstawie umowy z jednostką zarządzającą nieruchomością stosowanie do obowiązującego wówczas prawa .

Wobec tego na podstawie art. 56 k.c. do oceny prawnej treści stosunku prawnego na podstawie którego dokonano adaptacji znajdują zastosowanie przepisy powołanego wyżej zarządzenia z 29 lipca 1981 roku.

Zgodnie z §7 powołanego wyżej zarządzenia z 29 lipca 1981 zwrot nakładów przysługiwał najemcy jedynie w przypadku zwolnienia lokalu przed upływem 20 lat od daty jego przejęcia proporcjonalnie do okresu brakującego do upływu dwudziestoletniego terminu. Z zarządzenia wynika też, że zwrot nakładów przysługiwał od zarządcy budynku (§7 ust 2 zarządzenia) a więc od strony umowy na podstawie której udostępniono pomieszczenia do przebudowy (§3 ust 1 zarządzenia).

Nie jest sporne w sprawie to, że lokal został zwolniony po upływie 22 lat od tego momentu. Zatem roszczenie o zwrot nakładów nie powstało i powództwo powinno podlegać oddaleniu.

Wobec istnienia stosunku prawnego uzasadniającego dokonanie adaptacji pomieszczenia i poniesienie kosztów z tym związanych w sprawie nie znajdują natomiast zastosowania przepisy art. 224- 229 k.c. Trafnie bowiem wywodzi się w nauce, że regulacja ta dotyczy takich sytuacji, gdy nakłady są dokonywane przez posiadacza nie posiadającego tytułu prawnego do rzeczy, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Nie znajdują też zastosowania przepisy regulujące zwrot nakładów uczynionych w trakcie trwania najmu, skoro żądania objęte sporem w niniejszej sprawie dotyczą kosztów poniesionych przed powstaniem stosunku najmu (przydziałem lokalu po przeprowadzonej adaptacji).

Wobec wniosków wynikających z powołanej wyżej regulacji nie można też uznać, by w sprawie zaistniały przesłanki do stosowania art. 405 k.c. Powód ponosił bowiem koszty adaptacji otrzymując prawo do zamieszkiwania w lokalu przez okres 20 lat z zastrzeżeniem, że w przypadku zwrotu lokalu po tym terminie roszczenia o zwrot nakładów nie powstaną. Powtórzyć należy, że istotą prawa powoda do uzyskania przydziału lokalu z odstępstwem od obowiązujących w latach osiemdziesiątych dwudziestego wieku reguł prawnych wyznaczających kolejność przydzielania mieszkań i ich ograniczenia co do ich metrażu, była konieczność poniesienia kosztów adaptacji (a więc nakładów na cudzą nieruchomość) podlegających proporcjonalnemu zwrotowi jedynie w przypadku zwrotu lokali przed upływem 20 lat. W innej sytuacji po opuszczeniu lokalu przez najemcę dokonana adaptacja zgodnie z prawem pozostawała nieodpłatnie w gestii podmiotu zarządzającego nieruchomością. Skoro powód zajmował lokal przez okres wynikający z §7 umowy to nie można wywodzić, że w wyniku opuszczenia lokalu pozwana wspólnota uzyskiwała korzyść kosztem majątku powoda bez podstawy prawnej.

Z przyczyn wskazanych wyżej dokonując odmiennej oceny stosunku prawnego między stronami Sąd odwoławczy podzielił jednocześnie zarzut naruszenia §7 zarządzenia z dnia 29 stycznia 1981 w zw. art. 56 k.c. i art. 224-226 k.c.

Nie było podstaw by uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 5 k.c. Aktualizacja oceny roszczenia powoda w płaszczyźnie zgodności z zasadami współżycia społecznego i jego społeczno- gospodarczym przeznaczeniem zachodziłaby jedynie wówczas, gdyby z materiału procesowego wynikało, że dochodzone roszczenie powstało. Skoro

zaś w świetle przedstawionych wyżej wywodów wniosków takich wyprowadzić nie można, to niezastosowanie tej normy nie może być zarzucane Sądowi Okręgowemu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. stwierdzić należy, że ustalenia faktyczne Sądu dotyczące przebiegu zdarzeń związanych z wykonaniem nakładów nie budzą zastrzeżeń (poza uściśleniami wskazanymi wyżej). Zarzut sformułowany przez pozwanego w apelacji sprowadza się w istocie wyłącznie do kwestionowania oceny prawnej faktów ustalonych przez Sąd I instancji w płaszczyźnie obowiązującej w momencie dokonywania adaptacji regulacji prawnej i jej implikacji dla istnienia roszczenia o zwrot nakładów, co zostało omówione wyżej.

Odnosząc się dla wyczerpania kwestii podnoszonych w apelacji pozwanego do zarzutu naruszenia art. 229 k.c. stwierdzić należy, że w realiach sprawy nie można nadać wyrokowi eksmisyjnymu znaczenia prawnego przypisywanego przez skarżącego. Wyrok taki miał charakter deklaracyjny i został wydany z uwagi na uchylanie się przez powoda od obowiązku wydania lokalu. W realiach niniejszej sprawy fakt uprawomocnienia się tego orzeczenia nie mógł być utożsamiany z momentem wydania lokalu, skoro pozwany zachowywał po tej dacie władztwo nad rzeczą objętą orzeczeniem i zwrócił ją (wydał lokal) dobrowolnie dopiero w dniu 30 czerwca 2010 roku. Dopiero wówczas powód wyraził wolę zwrotu rzeczy. Gdyby do wydania nie doszło, konieczna byłaby przymusowa egzekucja tego obowiązku. Zatem eksponowany przez skarżącą argument dotyczący istnienia woli zwrotu rzeczy przez posiadacza nie mógł być utożsamiony z datą uprawomocnienia się orzeczenia. Zwrot nastąpił zatem z chwilą przeniesienia posiadania w rozumieniu art. 348 k.c. i dopiero wtedy termin przedawnienia mógł rozpocząć swój bieg

Poglądy orzecznictwa przywoływane przez apelującą akcentują konieczność odzyskania przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. W niniejszej sprawie nie nastąpiło to z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia lecz dopiero z chwilą faktycznego udostępnienia lokalu przez powoda pozwanej wspólnocie.

Argumentacja pozwanej dotycząca oceny dowodu z opinii biegłego i poczynionych na jej podstawie ustalonego do wartości nakładów w chwili zwrotu lokalu również nie znajduje uzasadnienia w świetle materiału procesowego. Skarżąca odwołując się do kwoty 38252,03 zł przyjętej przez biegłego w opinii jako wartości nakładów w chwili zwrotu lokalu pomija, że opinia ta była uzupełniana i ostatecznie po ocenie uwag stron biegły wyliczył wartość tych nakładów na kwotę przyjętą przez Sąd I instancji w opinii uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2013 (k. 327 akt). Stąd też również ten zarzut poczyta należy za nieuzasadniony.

Odnosząc się do apelacji powoda stwierdzić należy, że nie mogła ona odnieść skutków postulowanych przez skarżącego i doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w dalszym zakresie wobec przyjętej wyżej wykładni prawa materialnego. Tym niemniej ustosunkowując się dla porządku do argumentacji zawartej w apelacji tej strony podkreślić trzeba, że nie zawiera ona uzasadnienia sformułowanego w jej petitum zarzutu poczynienia wadliwych ustaleń w zakresie wartości nakładów w chwili zwrotu. Wywód apelacji sprowadza się do zakwestionowania czynników przyjętych w opinii biegłego sądowego dla wyliczenia wartości.

Opinia biegłego jest w świetle przepisów k.p.c. szczególnym dowodem mającym dostarczyć Sądowi wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.) a więc wiedzy co do okoliczności (stanów procesów fizycznych, zdarzeń, danych itp.) dla których poznania i wyjaśnienia wymagany jest określony zasób wiadomości wykraczających poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych.

Ocena dowodu z opinii biegłego dokonywana jest przez Sąd przy uwzględnieniu zgodności założeń i wnioskowania biegłego z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i kompletności materiału procesowego branego pod uwagę przy formułowaniu wniosków opinii. Ocena ta nie może być natomiast dokonywana z perspektywy zgodności poglądów biegłego ze szczególnymi zasadami dziedziny nauki, techniki rzemiosła itp., nawet jeśli osoba dokonująca ocen posiada niezbędną wiedzę z dziedziny która była oceniana przez biegłego. Taka ocena bowiem prowadzi do niedopuszczalnego w świetle przepisów k.p.c. zastąpienia wyводу biegłego własną wiedzą Sądu (strony procesu) i narusza art. 278 k.p.c..

Powód w apelacji przeprowadza ponownie polemikę z założeniami opinii w szczególności kwestionując poprawność przyjętych przez biegłego stawek i oceny zużycia poszczególnych elementów lokalu. Biegły do uwag tych odnosił się

w trakcie rozprawy oraz w opinii uzupełniającej. W apelacji nie przedstawiono takich sprzeczności opinii z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego czy też wiedzy powszechnej, które podważałyby prawidłowość oceny tego dowodu dokonanej przez Sąd I instancji. Już ta okoliczność podważa zasadność apelacji. Odnosząc się szczegółowo do poszczególnych argumentów skarżącego stwierdzić należy, że kwestionując poprawność przyjętych przez biegłego tzw. czynników cenotwórczych dla ustalenia wartości nakładów w momencie zwrotu lokalu (czerwiec 2010) sam powołuje się na stawki dotyczące roku 2013 (a więc inne, niż obowiązujące w chwili zwrotu lokalu) nie dołączając też do apelacji żadnych publikacji, z których przyjmowane przezeń stawki mają wynikać.

Pomija też skarżący, że biegły w opinii uzupełniającej odwołał się do źródeł, na podstawie których sporządzał wyliczenie (strona 4 opinii) a Sąd również w tej płaszczyźnie opinię oceniał. Podważając poprawność skorzystania ze źródeł powód winien wskazać w których miejscach biegły wadliwie (nierzetelnie) czerpał dane z powołanych przez siebie zbiorów lub z jakiej przyczyny dane te nie są adekwatne dla oceny materiału w niniejszej sprawie. Takiego wyводу nie przedstawiono. Przy braku źródeł danych uzasadniających zarzuty skarżącego Sąd nie znalazł podstaw, by argumentację tą podzielić.

W zakresie przyjętych wskaźników zużycia biegły uzasadniał swoje stanowisko zarówno w opinii uzupełniającej jak i w trakcie rozprawy. Powód eksponując kwestię poprawności przyjęcia wskaźników zużycia dotyczących parkietu ignoruje zwłaszcza stanowisko biegłego zawarte w uzasadnieniu opinii uzupełniającej wskazujące na istotnie odmienną ocenę rzeczywistego stopnia zużycia tego elementu w stosunku do stanowiska prezentowanego przez pozwanego, popartą oględzinami dokonanyymi przez biegłego i znajdującą potwierdzenie w materiale fotograficznym przedłożonym przez powoda do akt sprawy przy pozwie. Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw do tego, by w świetle materiału procesowego ocenę biegłego w tym zakresie deprecjonować i uznać, że wobec dokumentacji fotograficznej obrazującej stan obiektu w dniu 30 czerwca 2010 parkiet mógł być uznany za „bardzo zadbane”. Wobec bezpośredniej oceny tego elementu przez biegłego nie można skutecznie podważać przyjętego przezeń współczynnika jedynie w oparciu o współczynniki przyjmowane dla podłóg z tego samego materiału, skoro w świetle wywodów biegłego w chwili zwrotu lokalu stan techniczny posadzki odbiegał istotnie od stopnia jej normatywnego zużycia i nie była ona przez powoda w sposób prawidłowy remontowana (opinia uzupełniająca – str. 8).

Kwestionowanie przyjęcia przez biegłego określonego wskaźnika zużycia również odnosi się do subiektywnych ocen powoda i pomija przyjętą przez biegłego metodologię wyceny poprzedzonej szczegółowymi oględzinami lokalu i uwzględniającej materiał fotograficzny. W tym zakresie stwierdzić należy, że treść apelacji nie dostarcza żadnych argumentów dla których należałoby uznać, że biegły w sposób wadliwy i nieuzasadniony stanem lokalu w dniu 30 czerwca 2010 przyjmował którykolwiek ze wskaźników zużycia. W szczególności brak jest podstaw, by przypisać biegłemu obowiązek przyjmowania wskaźników uśrednionych, skoro wnioski opinii opierają się nie tylko o założenia teoretyczne, lecz również o bezpośrednie badanie nieruchomości dokonywane z uwzględnieniem zarówno wiedzy jak i doświadczenia zawodowego biegłego.

W rezultacie stwierdzić należy, że apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie i na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jej oddalenie.

Wobec wskazanych wyżej przesłanek i po przyjęciu zasadności apelacji pozwanego na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku w pkt. I i oddaleniu powództwa w całości.

Zmiana wyroku co do istoty sprawy wymagała korekty orzeczenia o kosztach procesu (pkt. III zaskarżonego orzeczenia). Skoro pozwany wygrał proces w całości, to zgodnie z treścią art. 98 k.p.c., i statuowaną tam zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy powód jako przegrywający jest zobowiązany do zapłaty całości kosztów procesu poniesionych przez pozwanego. Na koszty te składa się opłata od pełnomocnictwa procesowego (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone kwocie 3600 zł jako stawce minimalnej właściwej ze względu na wartość przedmiotu sporu (§6 pkt. 6 w zw. z §2 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 461

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto stosując normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Powód przegrał proces w II instancji w zakresie obu apelacji wobec czego jest zobowiązany do zwrotu kosztów procesu pozwanego w całości. Na koszty pozwanego składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone odrębnie dla każdej apelacji w kwocie po 1800 zł stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia wskazywanego przez apelujących jako 75% stawki podstawowej właściwej z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia. Rozstrzygnięcie to znajduje podstawę w treści §6 pkt. 4 w zw. z §2 ust. 1 i §13 ust. 1 pkt.2) cytowanego wyżej rozporządzenia.

SSA Agnieszka Sołtyka SSA Tomasz Żelazowski SSO (del.) Krzysztof Górski