

Sygnatura akt II Ca 1679/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Stępińska (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Łomnicka SR (del.) Katarzyna Milewska
Protokolant:	Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko S. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 8 maja 2013 r., sygnatura akt VI C 307/08/S

oddala apelację.

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 29 stycznia 2014 roku**

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu, powód M. R. zażądał zasądzenia na jego rzecz od pozwanego S. S. (1) kwoty 40.000 złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych, poniesionych w lokalu numer (...) położonym w K. przy al. (...) (...) oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania. W piśmie z dnia 24 kwietnia 2013 roku sprecyzował powództwo, jako żądanie zasądzenia na jego rzecz kwoty 25.000 złotych, stanowiącej wartość poczynionych przez niego nakładów, z uwzględnieniem normalnej amortyzacji, zaś co do pozostałej kwoty 15.000 złotych cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 maja 2013 roku, sygn. akt VI C 307/08/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I zasądził od pozwanego S. S. (1) na rzecz powoda M. R. kwotę 22.677 złotych; w punkcie II umorzył postępowanie w zakresie kwoty 15 000 złotych; w punkcie III oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w

punkcie IV zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 101 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i w punkcie V nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa tytułem wynagrodzenia biegłego od powoda kwotę 691 złotych, a od pozwanego kwotę 916 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód M. R. zawarł w dniu 25 lutego 1992 roku, jako najemca z O. K., jako wynajmującym - umowę najmu lokalu numer (...)położonego w K.przy al. (...)(...)(...). Lokal ten został udostępniony powodowi wraz ze strychem i piwnicą w dniu 26 lutego 1992 roku. W umowie wskazano, iż O. K. pełni obowiązki administratora budynku przy ulicy (...), a lokal jest w złym stanie technicznym, wynikającym ze złej eksploatacji i braku remontów, przez co wymaga remontu kapitalnego i na czas remontu, tj. niemożności zamieszkania nie będzie pobierany czynsz. Czas przeprowadzenia remontu strony ustaliły w umowie na okres od 1 marca 1992 roku do 31 maja 1994 roku. Dodatkowo w umowie zostało zawarte oświadczenie wynajmującego, iż wyraża zgodę na remont, modernizację i podniesienie standardu lokalu oraz zobowiązuje się do zwrotu poniesionych nakładów na remont w dniu opuszczenia przedmiotowego lokalu przez powoda. W załączniku do umowy strony wskazały, że w zakres zaakceptowanych przez wynajmującego prac remontowych i modernizacyjnych wchodzi: wymiana instalacji elektrycznej, naprawa miejscowa tynków, malowanie ścian i sufitów, zaszklenie kwatery okiennej i malowanie okien, cyklinowanie i malowanie parkietów, remont kapitalny łazienki, obejmujący wymianę rur wodnych, rozwinięcie instalacji do odbiorników, wykonanie okładzin ceramicznych, przeprowadzenie wody i instalacji odpływowej do jednego z pomieszczeń, w celu utworzenia kuchni, ocieplenie ścian zewnętrznych materiałem termoizolacyjnym od wnętrza mieszkania, rozwinięcie instalacji gazowej do tworzonej kuchni, wyburzenie i postawienie ścianki działowej, w celu utworzenia w lokalu kuchni, zamontowanie kuchni gazowej, wymiana drzwi na mniejsze, stworzenie źródła ciepłej wody w lokalu, wymiana pieców kaflowych na węgiel na inne źródło ogrzewania. W dniu 27 lutego 1992 roku strony umowy sporządziły załącznik numer 2 do umowy, w którym wskazały, że wynajmujący akceptuje w ramach prac remontowo-modernizacyjnych: w ramach remontu posadzek - zerwanie parkietu w tworzonej kuchni i łazience, wyrównanie poziomu wylewką betonową i wyłożenie terakotą oraz wycyklinowanie i lakierowanie parkietów w pokojach; w ramach remontu ścian - skucie tynku na ścianach zewnętrznych i ocieplenie styropianem, wyburzenie ścianek działowych, przemurowanie ścianek w innym miejscu, tapetowanie i malowanie ścian, w łazience położenie płytek do wysokości 2 metrów i boazerii w pozostałym zakresie; w ramach remontu stropu- naprawę pęknięć, malowanie utworzenie pawlaczki nad kuchnią i przedpokojem; w ramach remontu instalacji - całkowitą wymianę instalacji elektrycznej, gazowej i wodnej; w ramach remontu ogrzewania - rozbiórkę pieców kaflowych i przejście na ogrzewanie elektryczne oraz wykonanie kominka dekoracyjno-użytkowego w pokoju. Nadto wynajmujący zaakceptował zmianę zamków w drzwiach wejściowych oraz ich naprawę i malowanie, wymianę drzwi wewnętrznych, malowanie farbą olejną stolarki okiennej po jej naprawie, zainstalowanie piecyka gazowo-elektrycznego i zlewozmywaka w kuchni, stworzenie kabiny natryskowej, zainstalowanie umywalki oraz nowej muszli klozetowej w łazience, zainstalowanie dwóch przepływowych podgrzewaczy wody. W ewidencji gruntów i budynków O. K. wpisany był jako władający nieruchomością położoną w K.przy Alei (...)- (...)(...). posługiwał on się pieczęcią o treści Administracja (...)(K.Al. (...)). Sporny lokal w chwili zawarcia umowy najmu składał się z dwóch pokoi, przedpokojem oraz pomieszczenia wykorzystywanego jako kuchnia i toaleta. W lokalu tym nie było łazienki, nie był on wyposażony w wannę, ani prysznic, nie była do niego doprowadzona ciepła woda, ani żadne urządzenie umożliwiające jej podgrzanie, Stan lokalu był bardzo zły. Ściany były brudne, tynki spękane, na podłodze położony był zniszczony parkiet, okna były nieszczelne, zniszczone były drzwi wewnętrzne. Powód po objęciu przedmiotowego lokalu w posiadanie, przeprowadził jego generalny remont. Wymienił okna i instalację elektryczną, przebudował instalację gazową i wodno-kanalizacyjną. Zrobił łazienkę i aneks kuchenny w większym pokoju, do której podciągnął media. Nadto wycyklinował podłogi, ocieplił od wewnątrz ściany, będące ścianami zewnętrznymi budynku, w ten sposób, że skuł dotychczasowy tynk, położył warstwę styropianu, którą pokrył suchym tynkiem. W kuchni, przedpokojem i łazience położył płytki. W nowej łazience, na którą powód przerobił pomieszczenie, w którym stał sedes, zamontował prysznic, położył płytki do wysokości 2 metrów, a powyżej i na suficie boazerię, wymienił sedes, zamontował umywalkę i przepływowy podgrzewacz wody. Wykonując aneks kuchenny, powód przesunął jedną ze ścian. W kuchni i przedpokojem położona została na ścianie tapeta, ściany w pokojach zostały pomalowane, a w późniejszym okresie większy pokój został wytapetowany. Pomalowano sufity. W przedpokojem zrobiony został pawlacz. Ponadto powód rozebrał w dużym pokoju stary piec i zrobił kominek. W czasie użytkowania lokalu, powód płacił czynsz wynajmującemu, zgodnie z

zawartą umową. Budynek, w którym znajdował się sporny lokal, był w złym stanie technicznym, wskutek czego występowały liczne miejsca zalania, spowodowane stanem dachu i kamienicy. W miejscach tych powstawała pleśń. W połowie 2004 roku na zlecenie pozwanego, rozpoczęte zostały prace remontowe budynku numer (...)położonego w K.przy Alei (...)w K.. Prace te obejmowały remont całej kamienicy i jej otoczenia. Wokół kamienicy zlikwidowano ogród, wycięto drzewa, a położono kostkę i zrobiono parking. Prace trwały około półtora roku. Remont kamienicy obejmował cały budynek wraz z nadbudową jednego piętra. W ramach remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej prowadzonej w całej kamienicy, w lokalu numer (...)skuta została ściana pokryta płytkami w łazience na całej wysokości i szerokości około 30 cm. Po wymianie rury, otwór w ścianie został zagipsowany, a ściana została pomalowana na biało. W miejsce usuniętych płytek, nie zostały położone nowe. Powód w późniejszym okresie położył w tym miejscu płyty regipsowe. Wobec sposobu wykonania tych prac i braku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, żona powoda odmówiła udostępnienia lokalu nr (...), celem kontynuowania wymiany pionu wodnego i kanalizacyjnego. Ponadto w ramach prowadzonych prac, zamurowane zostały okna w łazience lokalu numer (...). W całym budynku została zainstalowana klimatyzacja, przy czym w lokalu numer (...), dopiero po jego opuszczeniu przez powoda. Natomiast jeszcze przed opuszczeniem przez powoda lokalu, zostały wybite otwory w ścianie od strony sąsiedniego lokalu, przez które wyprowadzone zostały przewody od klimatyzatora, z których do lokalu powoda wyciekała woda. Podczas remontu pionu wodnego i kanalizacji, pracownicy wykonujący ten remont na zlecenie pozwanego zamontowali w łazience lokalu powoda brodzik kąpielowy. Ściany tego brodzika zostały zabezpieczone jedynie folią, co spowodowało, że podczas jego użytkowania woda spływała po ścianie i wsiąkała w strop i ściany budynku. W dniu 18 lipca 2005 roku powód został powiadomiony o tym, że nie może użytkować brodzika. Dalsze użytkowanie łazienki powoda w dotychczasowy sposób, stwarzało zagrożenie dla życia i mienia mieszkańców budynku. Dotychczasowe użytkowanie brodzika spowodowało powstanie zacieków wody na suficie w piwnicy oraz na ścianie elewacji oraz zawilgocenie głównego wyłącznika prądu w budynku. Podczas remontu dachu został on zabezpieczony od góry folią, która nie zapewniała należytej ochrony budynku przed opadami atmosferycznymi. Powstały liczne miejsca zalania i początki wegetacji pleśni i grzyba w miejscach zalania. Pismem z dnia 14 listopada 2004 roku powód zgłosił dzielnicowemu, iż S. S. trzykrotnie zamurowywał okno w łazience w lokalu zajmowanym przez niego. Pismem z dnia 19 stycznia 2005 roku powód zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K.z prośbą o interwencję w sprawie dewastowania przez S. S. (1)urządzeń wodno-kanalizacyjnych w budynku numer (...)przy Alei (...) - (...), wskazując, że od dwóch tygodni w lokalach numer (...)nie ma bieżącej wody, a działania S. S. (1)mają charakter samowoli budowlanej. Pismem z dnia 1 lutego 2005 roku K. K.złożył skargę do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w związku z bezczynnością Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K.związaną z zawiadomieniem, o tym, iż S. S. (2)w czerwcu 2004 roku rozpoczął prace remontowo budowlane, bez stosownego pozwolenia. Pozwany dokonując remontu i przebudowy sieci wodociągowej – kanalizacyjnej w budynku nie złożył stosownej dokumentacji do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji i nie uzyskał oświadczenia o zapewnieniu dostawy wody i odprowadzeniu ścieków oraz warunkach przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Urząd Miasta K.po otrzymaniu od S. S. (1)zgłoszenia wymiany pokrycia dachu, wymiany ofasowań, rur spustowych i rynien, wymiany stolarki okiennej, ocieplenia ścian budynku, remontu istniejącego ogrodzenia od strony ulicy oraz wymiany zawilgoconych posadzek w budynku numer (...)położonym w K.przy Alei (...), nie wniósł sprzeciwu wobec wykonania przedmiotowych prac budowlanych. Prace te pokrywały się z wnioskiem pozwanego o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Roboty adaptacyjno-remontowe prowadzone na zlecenie S. S. (1)prowadzone były bez uzgodnienia z lokatorami, z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w K.oraz z Zakładem (...)w K., Państwową Agencją Pracy, Sanepidem i Wydziałem (...). Roboty wykonywane były ponadto bez kierownika robót oraz nadzoru inspektorskiego. Prowadzone były w sposób niedbały, z narażeniem bezpieczeństwa lokatorów i pracowników budowy, niezgodnie z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przy wyłączeniu dopływu wody i energii elektrycznej, bez wcześniejszego powiadomienia lokatorów. Niedbale wykonane przebicia dla ciągów instalacyjnych i bruzdy, powodowały pękanie ścian i odpadanie tynków. Przebudowywana instalacja elektryczna była niezabezpieczona i groziła porażeniem lokatorów i pracowników budowy. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie prawomocnym wyrokiem z dnia 10 stycznia 2007 roku nakazał powodowi, jego żonie M. R. (1)oraz synowi powoda M. R. (2), aby opróżnili ze swoich rzeczy i opuścili lokal mieszkalny numer (...)położony w K.przy Alei (...) - (...)(...)i wydali ten lokal S. S. (1), wskazując w uzasadnieniu, iż nie przysługiwał im tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, gdyż M. R.zawarł umowę

najmu tego lokalu, z osobą nieuprawnioną do dysponowania nieruchomością. W dniu 13 lipca 2007 roku powód wydał przedmiotowy lokal pozwanemu. W sporządzonym przy wydaniu lokalu protokole zdawczo-odbiorczym, powód oraz pełnomocnik pozwanego wskazali, iż powód wykonał w przedmiotowym lokalu kapitalny remont z wymianą instalacji elektrycznej, gazowej i wodnej, wymienił okna, stworzył kuchnię i łazienkę w lokalu. W rubryce uwagi i zastrzeżenia wpisano, iż parkiet w pokoju od strony wschodniej zalany jest wskutek źle wyprowadzonej instalacji klimatyzacyjnej, co powodowało zrzut wody do pokoju. Ściana w narożu wskutek zawilgocenia zapleśniała, lecz jest sucha. Na ścianie przylegającej do lokalu numer (...) znajdują się dziury. Lokal nosi ślady wieloletniego użytkowania. W kwestii zalanego parkietu i zapleśniałej ściany, odbierający nie zaakceptował wersji przekazującego. Nadto przekazujący wskazał, że dziury w ścianie przylegającej do lokalu numer (...), wybrzuszenia tynku i wystające cegły są skutkiem remontu przeprowadzonego w lokalu numer (...). Lokal w chwili wydania go pozwanemu był złym stanie. Sufity i ściany lokalu nosiły ślady zalania, były brudne. Parkiet był zniszczony i zalany wodą. W miejscach zalania na podłodze widoczna była pleśń. Mieszkanie wymagało generalnego remontu. Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu przez powoda, pozwany przeprowadził generalny remont lokalu numer (...), obejmujący całkowite usunięcie tynków oraz posadzki z wyjątkiem parkietu w jednym z pokoi. Wartość lokalu numer (...) na dzień zawarcia umowy najmu, tj. 25 lutego 1992 roku wynosiła 228.125 złotych. Wartość tego lokalu na dzień wydania lokalu pozwanemu, tj. 13 lipca 2007 roku wynosiła 245.655 złotych, przy uwzględnieniu jego faktycznego stanu, wynikającego między innymi z istniejących zacieków, zawilgoceń, zapleśnień i dziur w ścianach. Natomiast jego wartość przy uwzględnieniu przeciętnej amortyzacji nakładów, wynikającej z ich trwałości i upływu okresu od chwili ich poniesienia do dnia wydania lokalu wynosiła 250.802 złote. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w sprawie toczącej się pod sygn. akt VI C 169/06/S z powództwa S. S. (1) przeciwko M. R.o zapłatę kwoty 24.000 złotych, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego oraz zasądzenie kwoty 500 złotych miesięcznie, licząc od dnia 1 kwietnia 2006 roku - zasądził od M. R. na rzecz S. S. (1) kwotę 20.733,88 złotych oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że O. K. był pełnomocnikiem J. S. (1), będącej współwłaścicielką nieruchomości położonej w K. przy Alei (...) - (...) (...) w K.. J. S. (2) zmarła w dniu (...) roku. Pomimo jej śmierci, O. K. administrował przedmiotową nieruchomość do początku 2004 roku. Dysponował on także testamentem J. S. (1), na podstawie którego miał stać się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Testament ten został uznany za nieważny, podczas postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po J. S. (1). W powyższych okolicznościach, Sąd uznał M. R. za posiadacza przedmiotowego lokalu w dobrej wierze, który w dniu 12 października 2004 roku dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Analogicznych ustaleń w zakresie władztwa sprawowanego przez O. K. nad przedmiotową nieruchomością, Sąd dokonał także w sprawie o jej zasiedzenie - z wniosku K. K., E. K. i R. A..

Powyższych ustaleń Sąd I instancji dokonał na podstawie dokumentów, zeznań świadków i stron oraz opinii biegłego. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, w zakresie w jakim twierdził, iż z rur wyprowadzonych do lokalu numer (...) z sąsiedniego lokalu nie lała się woda, gdyż jego zeznanie w tym zakresie pozostawało w sprzeczności z filmem przedstawiającym te rury oraz prowadzące od nich ślady zacieków na ścianach i meblach. Nadto wyciek wody z rur wyprowadzonych do lokalu numer (...), w logiczny sposób wyjaśnia istnienie śladów zacieków w tym lokalu. Nie dał także wiary pozwanemu w zakresie w jakim twierdził, iż zagrzybienie ściany pomiędzy lokalami numer (...) spowodowane jest ociepleniem ścian od wewnątrz w lokalu numer (...), gdyż nie potwierdza tego żaden inny dowód, a jest to okoliczność, której nie da się ustalić w sposób pewny na podstawie zeznań, zwłaszcza że zagrzybienie to wystąpiło na ścianie, na której nie zostało położone ocieplenie od wewnątrz, bowiem zostało ono położone tylko na ścianach będących ścianami zewnętrznymi budynku, a nie na ścianie pomiędzy lokalami numer (...). Opinię biegłego sporządzoną w sprawie Sąd Rejonowy zaaprobował w całości, nie znajdując podstaw do jej podważenia, zważywszy na jej logiczność i zgodność z aktualnymi wymogami wiedzy oraz rzeczowość.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy powołując przepisy art. 226 k.c. i art. 230 k.c. i wskazując na definicję nakładów koniecznych i nakładów użytecznych wyjaśnił, że powód błędnie początkowo kwalifikował dokonane nakłady, wyszczególnione w umowie najmu i aneksie do niej, jako konieczne. Standard lokalu nr (...), sprzed ich poczynienia był bardzo niski, nakłady nie służyły jednak zachowaniu jego substancji, ale modernizacji i podwyższenia jego standardu. W szczególności powód wydzielił odrębne pomieszczenie łazienki oraz aneks kuchenny,

a w tym celu wymienił i zmodernizował instalację elektryczną, wodną i gazową. Z samego sformułowania umowy „remontu, modernizacji i podniesienia standardu lokalu” wynikało w ocenie Sądu Rejonowego, iż nakłady miały charakter użyteczny. Nadto sposób rozliczenia uzgodniony przez strony, jest właściwy dla nakładów użytecznych, podlegających rozliczeniu przy zwrocie rzeczy (art. 676 k.c.), a nie nakładów koniecznych, które mogą być rozliczanie w trakcie trwania najmu (art. 663 k.c.). Nie zostało przy tym wykazane, by ww. lokal nie nadawał się do zamieszkania. Zwolnienie zaś od pobierania czynszu, nie było związane z rozliczeniem nakładów, ale z niemożnością korzystania z lokalu w trakcie remontu. Czynsz jako ekwiwalent, uprawnienia do korzystania z rzeczy należy się wtedy, gdy najemca może faktycznie używać jej zgodnie z przeznaczeniem, a zatem błędne było stanowisko pozwanego, iż powód uzyskał korzyść z nakładów, korzystając z lokalu nieodpłatnie w okresie od 1 marca 1992 roku do 31 maja 1994 roku. Nadto ustalenia te nie miały charakteru ostatecznego, skoro O. K. pokwitował odbiór kwoty 6.000.000 złotych tytułem czynszu najmu za rok 1992, co odpowiadało czynszowi za 10 miesięcy. Sąd Rejonowy ocenił jako całkowicie nieuzasadniony zarzut pozwanego, iż nie zostało wykazane, że doszło do wykonania prac wyszczególnionych w umowie najmu i aneksie do niej, albowiem porównanie stanu technicznego lokalu z dnia udostępnienia go powodowi i z dnia jego wydania nie budzi wątpliwości. Pozwany na etapie odbioru lokalu, nie negocjował zakresu nakładów pozwanego na niego, co wynika z treści protokołu zdawczo-odbiorczego, a sporne były jedynie przyczyny zalania parkietu i zawilgocenia ścian. Wskazując na art. 7 k.c., Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powód był posiadaczem lokalu w dobrej wierze, bowiem wyprowadzał swoje przeświadczenie o przysługiwaniu O. K. prawa do dysponowania spornym lokalem z obiektywnych jego zachowań administratora i wpisania go w rejestrze gruntów i budynków, jako władającego nieruchomością. Pozwany zresztą aż do 2005 roku uważał O. K. za współwłaściciela nieruchomości, zgodnie z testamentem J. S. (1). Dopiero w październiku 2004 roku powodowi doręczono powództwo o eksmisję i dopiero wówczas można mówić o jego złej wierze. Skoro zaś nakłady nie miały charakteru koniecznego, to ulegają one przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, tj. od 13 lipca 2007 roku, a zatem w sprawie niniejszej zarzut przedawnienia był niezasadny, skoro powództwo wniesiono w dniu 12 lipca 2008 roku. Nawet jednak gdyby część nakładów uznać za konieczne, to przecież na skutek ich poczynienia, zwiększeniu uległa wartość nieruchomości, a przy tym Sąd Rejonowy nie uwzględnił faktycznych kosztów powoda związanych z poczynieniem nakładów, lecz tylko zwiększoną wartość lokalu na dzień jego wydania pozwanemu, a bez względu na charakter nakładów powód może domagać się ich zwrotu o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy. Skoro roszczenie o zwrot nakładów innych niż konieczne, staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy, to ich wartość oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi. Nie ma znaczenia, że pozwany usunął następnie z lokalu wszystkie ulepszenia, bowiem faktyczne wzbogacenie się właściciela z nakładów poczynionych przez posiadacza jest brane pod uwagę tylko w przypadku złej wiary posiadacza, zaś wszystkie nakłady przedstawione do rozliczenia przez powoda pochodzą z okresu, gdy posiadał on w dobrej wierze. Rozliczeniu podlegał więc jedynie okres amortyzacji. Skoro wartość lokalu sprzed dokonanych nakładów wynosiła 228.125 złotych, a na dzień wydania pozwanemu na skutek wyłącznie poczynionych nakładów – 250.802 złotych, to różnica pomiędzy tymi wartościami, 22.677 złotych winna zostać zasądzona na rzecz powoda. Legitymowanym do zwrotu nakładów innych niż konieczne jest aktualny właściciel, któremu rzecz wydawana jest wraz z nakładami, bowiem roszczenie staje się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy, a nie osoba, która była właścicielem w czasie dokonywania nakładów. Sąd Rejonowy uwzględnił zwykłą amortyzację nakładów, wynikającą z upływu czasu i normalnego z nich korzystania przez powoda od dnia ich poniesienia do dnia zwrotu lokalu pozwanemu. Niezależnie od przyczyn zalania lokalu, skutkującego jego zagrzybieniem (celowe zalanie przez pozwanego, przeciekanie dachu, niesprawną kanalizacja), okoliczności te obciążały właściciela, a nie najemcę. W takiej sytuacji w ocenie Sądu I instancji, powodowi służy roszczenie odszkodowawcze, odpowiadające równowartości nakładów zniszczonych wskutek niewłaściwie przeprowadzonych prac i złego stanu technicznego budynku (art. 415 k.c.), a pozwany nie może powoływać się na utratę własności lokalu wskutek zniszczeń, za które sam ponosi odpowiedzialność, gdyż jest to nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Jednocześnie powód nie udowodnił, by wartość lokalu na dzień jego wydania była wyższa, niż obliczona przez biegłego, z uwagi na ocieplenie lokalu od wewnątrz, a jego twierdzenia w tym zakresie były gołosłowne. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 22.677 złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Wobec cofnięcia pozwu co do kwoty 15.000 złotych, postępowanie w tym zakresie umorzył, na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. O kosztach

procesu rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę stosunek, w jakim każda ze stron wygrała i przegrała proces, a o nieuiszczonych kosztach sądowych z tytułu opinii biegłego wyrzekł w tych samych proporcjach.

W apelacji od powyższego wyroku w zakresie w punktów I, IV i V tiret drugi pozwany podniósł zarzuty:

- naruszenia prawa materialnego, a to art. 226 § 1 zd. 1 k.c. polegające na przyjęciu, że nakłady dokonane przez powoda na sporny lokal miały charakter nakładów innych niż konieczne, podczas gdy były to nakłady konieczne;

- na wypadek uznania, że nakłady miały charakter nakładów innych niż konieczne – naruszenia prawa materialnego, a to art. 226 § 1 zd. 2 k.c. poprzez przyjęcie, że ustalenie zakresu zwrotu nakładów innych niż konieczne może uwzględniać hipotetyczny stan w chwili wydania lokalu właścicielowi przez posiadacza, gdyby nie okoliczności zależne od samego właściciela, podczas gdy dla ustalenia zakresu zwrotu nakładów innych niż konieczne, znaczenie ma wyłącznie realny stan z chwili wydania rzeczy;

- naruszenia art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że przepis ten może stanowić podstawę nabycia prawa podmiotowego lub zwiększenia jego zakresu, a w konsekwencji podstawę zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda wartości nakładów, które uległy zniszczeniu wskutek okoliczności, za które powód ponosi odpowiedzialność, podczas gdy art. 5 k.c. może służyć jedynie jako podstawa do uchylenia się przed realizacją prawa podmiotowego;

- na wypadek uznania, że podstawą zasądzenia zwrotu nakładów, które uległy zniszczeniu wskutek okoliczności, za które powód ponosi odpowiedzialność, może być przepis art. 415 k.c., z ostrożności pozwany zarzucił naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie poza treścią żądania powództwa – w zakresie różnicy w wartości nakładów pomiędzy stanem w chwili wydania lokalu właścicielowi, a stanem hipotetycznym, który miałby miejsce w chwili wydania tego lokalu, gdyby nie okoliczności zależne od samego właściciela – z powołaniem się przez Sąd I instancji na roszczenie odszkodowawcze powoda względem pozwanego, odpowiadające równowartości nakładów zniszczonych, wskutek niewłaściwie prowadzonych prac oraz złego stanu technicznego budynku, podczas gdy roszczenie odszkodowawcze nie było objęte żądaniem pozwu i Sąd Rejonowy nie był władny o nim orzec;

- na wypadek uznania, że Sąd I instancji posiadał uprawnienie do orzekania o w/w roszczeniu, z ostrożności pozwany zarzucił nadto naruszenie art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. polegające na nieuwzględnieniu zarzutu przedawnienia, podczas gdy ewentualnie istniejące roszczenie odszkodowawcze powoda względem pozwanego, odpowiadające różnowartości nakładów zniszczonych, wskutek niewłaściwie prowadzonych prac i złego stanu technicznego budynku uległo przedawnieniu.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje oraz obciążenia powoda kosztami sądowymi z tytułu wynagrodzenia biegłego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach I, IV i V tiret drugi i przekazanie sprawy w tej części Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji wskazał w szczególności, że dokonane przez powoda prace w postaci wymiany okien i instalacji elektrycznych, przebudowy instalacji gazowej i wodno-kanalizacyjnej, cyklinowania podłóg, zamontowania prysznicza, wymiany sedesu, zamontowania umywalki i przepływowego podgrzewacza wody, ocieplenia ścian i ich malowania lub wyłożenia tapetą, stanowiły w ocenie apelującego w istocie nakłady konieczne. Podkreślił, że lokal w chwili objęcia go przez powoda w posiadanie, miał charakter lokalu mieszkalnego, a jego stan był na tyle zły, że w istocie nie posiadał normalnych, przeciętnych właściwości mieszkalnych, w szczególności z racji braku łazienki, braku dostępu do ciepłej wody, nieszczelnych okien i zniszczonych drzwi wejściowych. Argumentował pozwany, że nakłady te de facto doprowadziły do przeciętnego minimalnego standardu, pozwalającego na korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. To, że poprzednio zamieszkiwała w tym lokalu inna osoba (starsza pani), nie może przesądzać o braku koniecznego charakteru nakładów powoda, bowiem w świetle doświadczenia życiowego, pewien procent ludzi zajmuje lokale nie spełniające standardów, nawet podstawowych dla zamieszkania. Kwestionował pogląd Sądu I instancji, iż przy ustalaniu wartości nakładów użytecznych (o ile za takie uznano by nakłady poczynione przez powoda w spornym lokalu), może mieć znaczenie stan inny, niż rzeczywisty w chwili jego zwrotu właścicielowi. Powołując

literalną treść art. 226 § 1 k.c. apelujący wywodził, że decydujący jest jedynie realny stan z chwili wydania rzeczy właścicielowi, a nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość majątku właściciela w chwili zwrotu, a nie w innym momencie. Wskazywał, że ustalając wartość nakładów podlegających zwrotowi, nie jest możliwe oparcie się na hipotetycznej wartości nakładów, które by istniały w chwili zwrotu, gdyby nie okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi sam pozwany, a w ramach roszczenia o zwrot nakładów, nie jest dopuszczalne dochodzenie różnicy pomiędzy nakładami istniejącymi w chwili zwrotu lokalu, a nakładami które istniałyby hipotetycznie, gdyby nie okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność. Niezależnie od powyższego pozwany podnosił, że wyprowadzenie przez Sąd Rejonowy zasadności roszczenia z innej podstawy faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie, było niedopuszczalne, bowiem naruszało art. 321 § 1 k.p.c. i stanowiło w rzeczywistości orzeczenie ponad żądanie. Z dalej posuniętej ostrożności apelujący wskazywał także, iż nawet gdyby było dopuszczalnym rozpoznanie powództwa na gruncie przepisów o odpowiedzialności deliktowej, to roszczenie powoda tak rozumiane, uległo przedawnieniu, skoro większość nakładów powoda na lokal uległa zniszczeniu w latach 2004-2005.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o „podtrzymanie zaskarżonego wyroku w całości”.

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

Apelacja pozwanego nie mogła odnieść skutku, ponieważ zaskarżony wyrok, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego oraz nie wykazują błędów natury faktycznej, dlatego też Sąd Okręgowy przyjął je za własne. Dodać należy, że apelujący nie kwestionował tych ustaleń.

Trafny był zarzut pozwanego, naruszenia art. 226 § 1 zd. 1 k.c., polegający na przyjęciu, że nakłady dokonane przez powoda na sporny lokal miały charakter nakładów innych niż konieczne, podczas gdy niemal w całości były to nakłady konieczne. Sąd Okręgowy podziela pogląd judykatury, właściwie tożsamy ze stanowiskiem obu stron, że za konieczne mogą być uznane nakłady doprowadzające wynajęty lokal do stanu sprzed dewastacji oraz takie nakłady, które przeciętnie rzecz biorąc, służą określonej standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe nie mógłby być wykorzystywany, a także takie, które – zważywszy na charakter przedmiotowego lokalu – można zaliczyć do koniecznych w ramach „przydatności umówionego użytku” (wyrok SN z 29 czerwca 2005 r., V CK 751/2004, LexPolonica nr 383626) (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX nr 536762). Skoro w chwili objęcia przedmiotowego lokalu w posiadanie przez powoda miał on charakter lokalu mieszkalnego, mimo iż bezsprzecznie był w tak złym stanie, że w istocie nie posiadał, jak pisze sam apelujący normalnych, przeciętnych właściwości lokalu mieszkalnego, to nakłady powoda, za wyjątkiem wybudowania kominka, doprowadziły go do przeciętnego, minimalnego stanu, pozwalającego z niego korzystać zgodnie z przeznaczeniem. Wydzielenie w mieszkaniu łazienki i aneksu kuchennego wraz z wymianą instalacji elektrycznej, gazowej i wodnej na początku XXI wieku, przy standardach powszechnie obowiązujących w budownictwie, nie może zostać potraktowane, jako nakłady użyteczne, służące modernizacji i podwyższeniu standardu lokalu. Zgodzić się należy z apelującym, że powód, który wszedł w posiadanie mieszkania znajdującego się w stanie niezdatnym do normalnego z niego korzystania, zgodnie z jego przeznaczeniem, dokonał wszelkich opisanych wyżej nakładów, zmierzających do polepszenia zastanego stanu, ale tylko do granic stanu umożliwiającego normalne z niego korzystanie. Zauważyć też należy, że sam powód zarówno w toku postępowania przed Sądem pierwszej, jak i drugiej instancji, dokonane przez siebie nakłady kwalifikował jako konieczne, a jedynie częściowo użyteczne.

Apelujący podnosząc zarzut naruszenia art. 226 § 1 zd. 1 k.c., niekonsekwentnie w ustnych wywodach, negował możliwość dochodzenia roszczeń przez powoda na podstawie tego przepisu, twierdząc, że posiadanie przez niego lokalu opiera się na umowie najmu z dnia 25 lutego 1992 r. Tymczasem w odpowiedzi na pozew twierdził, że „powód nigdy nie był najemcą przedmiotowego lokalu i zajmował go nie posiadając ku temu żadnego tytułu prawnego.”. Zarzut ten nie może zatem odnieść żadnego skutku, a w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy o roszczeniach uzupełniających, dotyczące stosunków między właścicielem, a samoistnym posiadaczem.

Zgadając się z apelującym, że nakłady powoda na przedmiotowy lokal miały w zdecydowanej większości charakter nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 § 1 zdanie 1 k.c., Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska pozwanego, jakoby roszczenie powoda o zwrot tych nakładów uległo przedawnieniu, a zatem powództwo winno podlegać oddaleniu. Apelujący zapomina, że w kwestii wymagalności roszczenia o zwrot nakładów, orzecznictwo Sądu Najwyższego jest bardzo bogate, a zarazem zróżnicowane. Dopiero ostatnio w judykaturze przeważa pogląd, że roszczenie samoistnego posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładów, a w odniesieniu do nakładów koniecznych, roszczenie o ich zwrot staje się też wymagalne już z chwilą ich powstania. Ponieważ jednak poprzednio, tj. w dacie dokonywania przez powoda nakładów przeważał pogląd odmienny, a powód zawierając w dobrej wierze umowę najmu z dnia 25 lutego 1992 r. miał w niej zagwarantowany zwrot nakładów w dniu opuszczenia przedmiotowego lokalu, Sąd Odwoławczy przychylił się do poglądu, że chwila wydania rzeczy właścicielowi, stanowi moment, kiedy staje się wymagalne roszczenie posiadacza z tytułu wszelkich nakładów (wyrok SN z 30 maja 2007 r., IV CSK 71/07, LEX nr 461619, postanowienie SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 145/07, LEX nr 380991, wyrok SN z 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09, LEX nr 585879). Dodać należy, że nawet obecnie w doktrynie stanowisko odmienne, według którego roszczenie posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych staje się wymagalne z momentem dokonania tych nakładów, spotkało się z uzasadnioną krytyką. (Teresa A. Filipiak Komentarz do art. 226 k.c. Lex 40/2013). Stwierdzić też należy, że posiadacz może dochodzić zwrotu nakładów od właściciela odbierającego rzecz także wtedy, gdy stał się on właścicielem po dokonaniu nakładów (wyrok SN z 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09, LEX nr 515447). Odnośnie charakteru prawnego roszczenia posiadacza o zwrot nakładów w judykaturze i doktrynie prezentowane są dwa sprzeczne stanowiska, a mianowicie, że jest to roszczenie obligacyjne, a w konsekwencji obowiązek zwrotu nakładów nie przechodzi na nabywcę rzeczy oraz, że jest to zobowiązanie realne, skuteczne wobec każdorazowego właściciela rzeczy. Sąd Okręgowy podziela drugi z tych poglądów i okoliczności za tym przemawiające.

Skoro bezsprzecznie przedmiotowy lokal powód wydał pozwanemu w dniu 13 lipca 2007 r., a pozew wniósł w dniu 12 lipca 2008 r., to jego roszczenie nie jest przedawnione (art. 229 § 1 k.c.). Również nie można przyjąć, aby zasądzona wyrokiem kwota nakładów koniecznych była zawyżona, czego nie kwestionował zresztą apelujący, skoro powód, jako posiadacz w dobrej wierze, mógł się domagać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zaś wobec przyjęcia przez Sąd I instancji, że były to nakłady inne niż konieczne, zasądzona została jedynie kwota, o jaką zwiększyła się wartość lokalu w chwili jego wydania właścicielowi. Sama ustawowa konstrukcja tzw. rozliczeń z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego nakładów na posiadaną rzecz przewiduje, iż są one wyższe w przypadku nakładów koniecznych, niż w przypadku pozostałych nakładów. Wysokość nakładów koniecznych oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi. Skoro powód za lata 1992 – 1994 i później płacił umówiony czynsz, to należy stwierdzić, że nie osiągnął żadnych korzyści z lokalu, a zatem miał roszczenie o zwrot nakładów w pełnej wysokości, a zatem także tych, które uległy zniszczeniu na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany, który nie kwestionował ustaleń faktycznych Sądu I instancji.

Wbrew zarzutom apelującego, powód udowodnił, że w okresie od 1 marca 1992 r. do 31 maja 1994 r. i później płacił czynsz, bowiem potwierdzają to zeznania świadka M. R. (1), której wiarygodności pozwany nie kwestionował oraz uzasadnienie wyroku z dnia 28 maja 2009 r., sygn. akt VI C 169/06/S, z którego wynika, iż Sąd Rejonowy w sprawie zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu ustalił, że „Pozwany płacił czynsz za przedmiotowy lokal w kwotach po 250 zł miesięcznie do marca 2007 r.” oraz stwierdził, że „pozwany cały czas płacił umówiony czynsz do rąk O. K., a potem K. K., był przekonany, że jest najemcą, dokonywał w nim remontów i nakładów.”. Płacenie czynszu potwierdzają też częściowo kwity czynszowe (k. 149-178) i pokwitowanie za 1992 r. (k. 180).

Nietrafny był zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., poprzez orzeczenie poza treścią żądania powództwa w zakresie różnicy w wartości nakładów pomiędzy stanem w chwili wydania lokalu właścicielowi, a stanem hipotetycznym, który miałby miejsce w chwili wydania tego lokalu, gdyby nie okoliczności zależne od samego właściciela. Niezależnie od tego, że zdecydowana większość nakładów miała charakter nakładów koniecznych, a zatem ich wysokość należało obliczać według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi, to należy zwrócić uwagę, że powód konsekwentnie w toku całego postępowania domagał się zwrotu wszelkich dokonanych nakładów, wskazując na naganną postawę pozwanego, który doprowadził do ich częściowego zniszczenia. Pamiętać należy, że Sąd jest związany jedynie podstawą



fatyczną wskazaną przez powoda, natomiast sam dokonuje subsumcji stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawne. W konsekwencji należy uznać, że Sąd I instancji winien przyjąć, że powód dochodził zapłaty na podstawie art. 226 k.c. oraz 415 k.c.

Zatem w ocenie Sądu Odwoławczego, roszczenie odszkodowawcze powoda względem pozwanego, odpowiadające równowartości nakładów zniszczonych, wskutek niewłaściwie prowadzonych prac oraz złego stanu technicznego budynku było objęte żądaniem pozwu i nie uległo przedawnieniu, po myśli art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Dewastacja przedmiotowego lokalu przez pozwanego miała miejsce aż do lipca 2007 r., bowiem do tej daty dochodziło do zalewania parkietu i pleśnienia ścian, na skutek źle wyprowadzonej instalacji klimatyzacyjnej. Natomiast odnośnie pozostałych zniszczeń, dokonanych świadomie i celowo przez pozwanego, należało uznać, że podniesienie przez niego zarzutu przedawnienia, przy niekwestionowanym stanie faktycznym, stanowi nadużycie prawa i nie jest skuteczne. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 lipca 2013 r., I ACa 227/13, LEX nr 1353890).

Trafny był natomiast zarzut naruszenia art. 5 k.c., poprzez przyjęcie, że przepis ten może stanowić podstawę zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda wartości nakładów, które uległy zniszczeniu wskutek okoliczności, za które powód ponosi odpowiedzialność. Słusznie bowiem zauważył apelujący, że art. 5 k.c. może służyć jedynie jako podstawa do uchylenia się przed realizacją prawa podmiotowego, natomiast nie może stanowić podstawy nabycia prawa podmiotowego. Jednakże w przyczyn opisanych powyżej, zarzut ten nie miał wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.