

Sygn. akt VI ACa 1288/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)

Sędziowie: SA Grażyna Kramarska

SA Marek Kolasiński

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. K.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 czerwca 2014 r.

sygn. akt XXV C 415/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od C. K. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1288/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 kwietnia 2011 r. C. K. wniósł o zasądzenie od (...) W. kwoty 301 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami postępowania.

Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 3 grudnia 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, iż w 1990 r. pozwany wyraził zgodę na adaptację przez powoda prześwietu bramy między budynkami przy ul. (...), a w konsekwencji powód za zgodą pozwanego wykonał od podstaw lokal użytkowy, odebrany przez pozwanego protokołem zdawczo-odbiorczym z 29 września 1992 r.

Sprzeczne z tymi ustaleniami jest więc wyrażone przez Sąd Okręgowy stanowisko, iż dokonując nakładów w postaci adaptacji lokalu użytkowego i władając powstałym lokalem do dnia zawarcia umowy najmu powód był posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Sąd Apelacyjny uznał, że powód władał lokalem jak posiadacz zależny, skoro uzgodnił z pozwanym wykonanie adaptacji oraz zawarcie umowy najmu powstałego na skutek adaptacji lokalu. Tym samym dokonując nakładów powód nie władał rzeczą jak właściciel, ale jak osoba, która objęła rzecz w posiadanie za zgodą właściciela i posiadała ją w zakresie przez właściciela określonym, co odpowiada zawartej w art. 336 k.c. definicji posiadacza zależnego.

Skoro podstawą objęcia przez powoda nieruchomości w posiadanie w określonym zakresie i w określonym celu była wola wyrażona przez właściciela nieruchomości, konieczne jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strony łączyła umowa będąca podstawą dokonanych przez powoda nakładów i czy umowa ta określała sposób rozliczenia nakładów dokonanych przez posiadacza.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów

Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r. III CSK 263/10 LEX nr 1129122, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09 LEX nr 496385).

Sąd Apelacyjny wskazał, że dopiero po wyjaśnieniu jakie przepisy mają zastosowanie do rozstrzygnięcia o zasadności żądania powoda możliwe jest dokonanie oceny zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, przy czym wypadku uznania, że do rozliczeń między stronami mają zastosowanie przepisy art. 226 – 230 k.c., istotny będzie roczny termin wskazany w art. 229 k.c. liczony od dnia zwrotu lokalu przez powoda, a więc od dnia 24 marca 2009 r. W takim jednak wypadku Sąd Okręgowy winien rozważyć skutki wynikające z dokonanego przez powoda w dniu 9 marca 2010 r. zawezwania do zawarcia ugody.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 3 czerwca 2014 r. oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

W bliżej nieustalonym czasie przed dniem 25 kwietnia 1990 r., powód C. K. powziął, z bliżej nieokreślonych źródeł, informację, że w przyszłości wprowadzone zostaną uregulowania prawne, wedle których ten, kto na własny koszt rozbudował budynek komunalny o dodatkowy lokal, będzie mógł nabyć prawo własności owego lokalu.

Powód skontaktował się z Dzielnicą-Gminą W. i zaproponował, że na własny koszt rozbuduje należący do Dzielnic-Gminy budynek przy ul. (...) (...) poprzez dobudowanie w prześwicie bramy budynku dwóch lokali: mieszkalnego i użytkowego.

Dzielnica-Gmina W. informowała powoda, że zarówno wykupienie tak powstałego lokalu, jak i rozliczenie poniesionych przez powoda nakładów, jest niemożliwe, ze względu na brak stosownych przepisów.

Mimo to, powód zdecydował się na wykonanie rozbudowy na własny koszt, licząc, że przyszłe zmiany prawa umożliwią mu nabycie własności lokali. Gmina była gotowa przenieść na powoda własność wybudowanych przez niego lokali, o ile tylko będzie to prawnie dopuszczalne. Wobec istniejącego stanu prawnego, powód ustalił z Gminą, że po wybudowaniu lokali, będzie ich używał jako najemca.

W dniu 25 kwietnia 1990 r., kierownik Wydziału (...) Urzędu (...) wyraził wstępną zgodę na przydzielenie powodowi lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego handlowego w budynku przy ul. (...) (prześwit bramy) z zastrzeżeniami, w szczególności że warunki udostępnienia budynku do rozbudowy oraz wykonania 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.

Decyzją nr (...) z 02 kwietnia 1991 r., Burmistrz Dzielnic-Gminy W.: 1) zatwierdził plan realizacyjny inwestycji na terenie przy ul. (...), stanowiący integralną część decyzji, 2) zezwolił na budowę na terenie nieruchomości przy ul. (...) – adaptację prześwitu bramowego na sklep i lokal mieszkalny.

Adaptacja, określona decyzją nr (...) została przez powoda wykonana, w dniu 01 września 1992 r., powód uzyskał pozwolenie na użytkowanie lokalu mieszkalnego, a odrębnie pozwolenie na użytkowanie lokalu użytkowego. Po zakończeniu prac, związanych z wykonaniem lokalu użytkowego, powód przystąpił do zawarcia umowy najmu tego lokalu.

Adaptacja wymagała wykonania ścian od ul. (...) i od strony ulicy osiedlowej, stropu nad parterem, fragmentu stropów na I piętrze poza ścianami istniejących budynków, wykończenia dachów, warstw wyrównawczych pod izolację stropów, tynków zewnętrznych. Powód zainstalował również w lokalu użytkowym umywalkę, baterię umywalkową, miskę klozetową, oświetlenie na sufitach i grzejniki.

Lokal użytkowy wykonany został częściowo niezgodnie z projektem budowlanym (w łazience brak glazury, w pomieszczeniach zamiast terakoty zastosowano wykładzinę, w przejściu bramowym nie ułożono terakoty, w ścianie prostopadłej do ul. (...) zamiast witryn zamontowano naświetla). Różnice między projektem a wykonaniem nie są jednak znaczące.

W dniu 01 października 1992 r., Zarząd (...), występujący jako wynajmujący, zawarł z powodem, występującym jako najemca, umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...), uzyskanego w drodze adaptacji prześwitu. W umowie tej, strony umowy oświadczyły w szczególności, że:

- najemca nie może oddawać przedmiotu umowy osobie trzeciej w jakiegokolwiek formie, jak też zawierać umów, które w skutkach miałyby na celu obejście tego zakazu (§ 4 ust. 2 umowy),
- umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku wykorzystywania lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniem § 4 ust. 2 umowy (§ 5 umowy),
- umowa została zawarta na czas nieokreślony z prawem wypowiedzenia dla każdej ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 6 umowy).

W lokalu użytkowym prowadzona była działalność biurowa, a następnie sklep.

Decyzją z 13 grudnia 1993 r., kierownik Wydziału (...) Urzędu (...) przydzielił powodowi lokal mieszkalny, uzyskany w drodze adaptacji, a oznaczony numerem (...)

Gmina W. dokonywała wypowiedzeń umowy najmu w zakresie wysokości czynszu. Pismem datowanym na dzień 07 kwietnia 1997 r., powód wyraził sprzeciw wobec jednego z takich wypowiedzeń. Powód powoływał się na okoliczności, że dużym nakładem własnych środków sam stworzył lokal, adaptując prześwit bramowy, a koszty adaptacji dopiero od niedawna zaczęły się zwracać. W związku z tym, powód wyraził przekonanie, że podwyżka powinna być procentowo dużo mniejsza niż w przypadku najemcy, który objął gotowy lokal. W odpowiedzi Gmina wskazała, że nie widzi możliwości odstąpienia od podwyżki czynszu. Ostatecznie, podwyżka została zaakceptowana przez powoda.

W dniu 30 grudnia 1998 r., Zarząd (...), działający w imieniu i na rzecz Gminy W., występującej jako wynajmujący, zawarł z powodem, występującym jako najemca, kolejną umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...). W umowie tej, oznaczonej numerem (...), strony umowy oświadczyły w szczególności, że:

- umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony (§ 12 umowy),
- wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy najemcy, w przypadku oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części (§ 15 ust. 1 lit. d umowy).

Oświadczeniem w formie pisemnej z 18 grudnia 2006 r., pozwany (...) W. – Zakład (...) w (...) W. oświadczył powodowi, że na podstawie § 15 ust. 1 lit. d umowy nr (...), rozwiązuje stosunek najmu lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Wyrokiem zaocznym z 17 czerwca 2008 r., Sąd Rejonowy (...) w W. nakazał C. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy i praw oraz wydanie w posiadanie (...) W. – (...) lokalu użytkowego przy ul. (...). W dniu 28 października 2008 r., wyrok ten zaopatrzonej został w klauzulę wykonalności.

W oparciu o ten tytuł wykonawczy, wnioskiem z 27 listopada 2008 r., pozwany wystąpił do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w W. o wszczęcie egzekucji. W dniu 24 marca 2009 r. powód (opróżnił lokal, a komornik sądowy wprowadził pozwanego w posiadanie lokalu.

Według stanu i cen na dzień 24 marca 2009 r., wartość wykonanych przez powoda nakładów na wykonanie lokalu użytkowego wynosi 123 675 zł netto, a 150 658 zł z podatkiem VAT.

Wnioskiem, złożonym w dniu 15 marca 2010 r. do Sądu Rejonowego (...) w W., powód wniósł o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 301 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty. Wedle uzasadnienia wniosku, na wskazaną kwotę należności głównej składa się całość poniesionych przez powoda nakładów na lokal użytkowy przy ul. (...), to jest wykonania lokalu, ścian, stropów, tynków wewnętrznych i zewnętrznych, malowania ścian i sufitów, wykonania podłóg, instalacji elektrycznej, wodnej, ogrzewania, oświetlenia, wstawienia stolarki okiennej i drzwiowej. Sprawa z tego wniosku rozpoznana została przez Sąd Rejonowy pod sygn. akt I Co 1114/10.

W odpowiedzi na wniosek, pozwany zajął stanowisko, że nie widzi możliwości ugodowego załatwienia sprawy. Pozwany nie stawiał się też na rozprawę, wobec czego przewodniczący stwierdził, że do zawarcia ugody nie doszło.

Powód aż do chwili obecnej jest najemcą i zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...). Powód prowadził z pozwanym korespondencję w przedmiocie wykupu tego lokalu. Pozwany wyraził zgodę i zaprosił powoda do dokonania wykupu. Wykup nie doszedł jednak do skutku ze względu na niejasny stan prawny lokalu, a w szczególności spór z dwiema wspólnotami mieszkaniowymi, które wysuwają roszczenia względem lokalu.

Powód nigdy natomiast nie prowadził z pozwanym, lub jego poprzednikiem prawnym, korespondencji w przedmiocie wykupu lokalu użytkowego.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na złożonych do akt dokumentach, opinii biegłego M. C. oraz częściowo na zeznaniach powoda.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanej odnoszące się do treści opinii biegłego.

Oceniając moc dowodową zeznań powoda Sąd Okręgowy wskazał, że są one częściowo wewnętrznie sprzeczne, powód podał bowiem początkowo (k. 120), że zawsze był informowany o braku podstawy prawnej do wykupienia dobudowanego lokalu i rozliczenia nakładów i ten fragment zeznań powoda uznać można zdaniem Sądu Okręgowego za wiarygodny, gdyż z żadnego dokumentu nie wynika, by pozwany sformułował wobec powoda zapewnienia o przeciwnej treści, nie dając wiary dalszym zeznaniom powoda, jakoby Gmina sugerowała powodowi możliwość wykupienia lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał, że wprawdzie w zgromadzonym materiale brak jest dowodów bezpośrednio i dokładnie odtwarzających ustalenia, składające się na umowę zawartą przez strony, jednak nie doszłoby do wydania zgody na adaptację, pozwolenia na budowę, zezwolenia na użytkowanie i zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego oraz przydziału lokalu mieszkalnego, gdyby powód nie porozumiał się z pozwanym co do warunków, na jakich może dokonać rozbudowy budynku na nieruchomości pozwanego.

Sąd Okręgowy wskazał, że w zgodzie na adaptację z 25 kwietnia 1990 r. zaznaczono, że warunki udostępnienia budynku do rozbudowy, a także wzajemne obowiązki inwestora i jednostki zarządzającej budynkiem, jak również rozliczenia z tym związane, powinny być określone w umowie zawartej z zarządcą budynku. Strony takiej umowy jednak nie przedstawiły. W szczególności, postanowień w tym przedmiocie nie zawiera umowa najmu z 1 października 1992 r., zawarta zresztą już po dokonaniu rozbudowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego podstawowym źródłem danych o pierwotnych (tj. poprzedzających wydanie zgody z 25 kwietnia 1990 r.) ustaleniach stron są zatem zeznania powoda.

Analizując treść tych zeznań Sąd Okręgowy uznał, że stosownie do ustaleń stron, powód zobowiązał się dokonać i sfinansować rozbudowę budynku należącego do poprzednika prawnego pozwanego o dwa lokale – mieszkalny i użytkowy – co do zasady na ryzyko powoda, to jest przy założeniu, że poprzednik prawny pozwanego w żadnym wypadku nie zwróci powodowi poniesionych nakładów, natomiast odda lokale w najem powodowi, a w wypadku, gdy będzie to prawnie możliwe, przeniesie na powoda własność lokali (odpłatnie – jakkolwiek cena uwzględniać będzie wartość poniesionych przez powoda nakładów).

Sąd Okręgowy wskazał, że ze względu na nienazwany charakter umowy, nie jest tu możliwe proste odwołanie się do przepisów dotyczących umowy jednego, konkretnego rodzaju. Szczególnie istotnego znaczenia nabiera natomiast dyspozycja art. 354 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że obowiązek zwrotu nakładów został wykluczony wyraźną deklaracją poprzednika prawnego pozwanego, przyjętą do wiadomości i zaakceptowaną przez powoda przed zawarciem umowy.

Powód zdecydował się zawrzeć z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę, która mogła przynieść powodowi znaczne zyski, ale równocześnie wiązała się z ryzykiem. Ryzyko to powód świadomie podjął – i nie może przerzucić jego ciężaru na kontrahenta.

Rozważając kwestię, czy treść stosunku obligacyjnego stron nie jest krzywdząca dla powoda w stopniu, niedającym się pogodzić z dyspozycjami art. 5 i art. 353¹ k.c., Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia takiego pokrzywdzenia wskazując, że znaczącą korzyścią powoda było już samo udostępnienie mu, pod rozbudowę na jego potrzeby, komunalnej nieruchomości w atrakcyjnej lokalizacji w W. – bez jakiegokolwiek procedury o charakterze przetargu i bez wyodrębnionego wynagrodzenia dla Gminy.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że korzystanie z lokalu użytkowego tytułem najmu, z uwzględnieniem obowiązku opłaty czynszu, przynosiło powodowi znaczące korzyści, wskazując na treść pisma powoda z 7 kwietnia 1997 r., w którym powód przyznawał, że koszty adaptacji (wykonania lokalu użytkowego) już zaczęły mu się zwracać. Lokal użytkowy pozostawał natomiast w posiadaniu powoda jeszcze przez niemal 12 lat.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w rezultacie wykonania umowy, powód uzyskał prawo najmu i perspektywę nabycia własności lokali wskazując, że kluczowe znaczenie przy zawieraniu umowy z pośrednikiem prawnym pozwanego, miały dla powoda właśnie widoki na uzyskanie praw do lokalu mieszkalnego w W.. Lokal taki powód faktycznie uzyskał, do tej pory jest jego najemcą, a pozwany zgodził się zbyć lokal powodowi.

Sąd Okręgowy uznał też, że brak pełnej realizacji nienazwanej umowy stron z 1990 r. nastąpił z wyłącznej winy powoda, który wbrew wyraźnym postanowieniom umowy najmu, dopuścił się udostępnienia lokalu użytkowego osobie trzeciej. Gdyby nie to bezprawne zachowanie powoda – i uzasadniona reakcja pozwanego na to zachowanie – to nienazwana umowa stron z 1990 r. byłaby nadal w pełni wykonywana. W szczególności powód byłby nadal najemcą i posiadaczem lokalu użytkowego – i nawet nie wysuwałby wobec pozwanego jakichkolwiek roszczeń o zwrot nakładów na budowę tego lokalu. Taka bowiem sytuacja istnieje między stronami w odniesieniu do lokalu mieszkalnego, co do którego powód aż do chwili obecnej nie utracił przymiotu najemcy i posiadacza.

Zdaniem Sądu Okręgowego obciążanie pozwanego obowiązkiem zwrotu jakiegokolwiek części poniesionych przez powoda nakładów, nie znajdujące podstawy w treści umowy z 1990 r., stanowiłoby w dodatku formę represji wobec pozwanego za wykonanie przysługującego mu prawa, a premiowanie bezprawnego działania powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego to sformułowane przez powoda żądanie zapłaty – a nie treść umowy z 1990 r. – wykazuje sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (w szczególności regułą lojalności i uczciwości wobec kontrahenta) i nie zasługuje na ochronę (art. 5 k.c.).

O kosztach postępowania za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 150 507 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Pozwany podniósł zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na stwierdzeniu, iż strony łączyła umowa na podstawie której powód dokonywał nakładów oraz uzgodniono sposób rozliczenia nakładów i że pośrednik prawny pozwanego przedstawił stanowisko, że wykupienie lokalu jak i rozliczenie nakładów jest niemożliwe z uwagi na brak przepisów.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę wyroku i zasądzenie kwoty 150 507 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje.

Powód wniósł też o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania strony powodowej celem wyjaśnienia rozbieżności, w szczególności wyjaśnienia czy pośrednik prawny pozwanego informował powoda że kwestia wykupienia lokalu jak i rozliczenie nakładów jest niemożliwe z uwagi na brak przepisów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i Sąd Apelacyjny ustalenia te przyjmuje za własne, uzupełniając je o okoliczności ujawnione w toku postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z dnia 22 października 2015 r. Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego M. C. zlecając biegłemu określenie kwoty o jaką poczynione przez powoda nakłady zwiększyły wartość nieruchomości pozwanego na dzień jej zwrotu poprzez wyliczenie wartości nieruchomości, na której usytuowany jest lokal mieszkalny i użytkowy wykonany przez powoda wg. stanu na dzień 24 marca 2009 r. i cen aktualnych, z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez powoda, a związanych z wykonaniem lokalu (użytkowego) i przy uwzględnieniu stanu nieruchomości bez tych naniesień.

Po sporządzeniu opinii biegłego pozwany wskazał, że budynki, między którymi znajduje się zabudowany prześwit bramowy stanowią własność wspólnot, a zatem wykonanie dobudówki zwiększyło wartość budynków, których właścicielem nie jest (...) W., także grunt pod prześwitem jest własnością Wspólnoty i właścicieli lokali, gdyż dobudowane lokale znajdują się na terenie trzech działek ewidencyjnych: nr (...), których właścicielami są wspólnoty oraz nr (...), której właścicielem jest Skarb Państwa.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny zobowiązał pełnomocników obu stron do złożenia pism i dokumentów wyjaśniających kwestię stanu prawnego nieruchomości, na której zostały dokonane nakłady w dacie dokonania nakładów i obecnie.

Pełnomocnik powoda wskazał, że grunt pod budynkiem zlokalizowanym w W. przy ul (...) stanowi własność (...) W., załączając odpis z księgi wieczystej KW (...), zgodnie z którym właścicielem działki nr (...) jest (...) W., nieruchomość jest obciążona prawem użytkowania wieczystego i znajduje się na niej budynek stanowiący odrębną własność; ponadto w dziale III księgi wieczystej zostało wpisane ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu dotyczącym uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że powództwo podlegało oddaleniu z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznaje zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. i błędu w ustaleniach faktycznych.

Dla skutecznego podniesienia zarzutów w zakresie ustaleń faktycznych i oceny dowodów konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego.

Zasada swobodnej oceny dowodów określona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków.

Niewątpliwie wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności.

Ocena dokonana przez Sąd I instancji w ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiada zasadniczo wskazanym wyżej kryteriom, wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Okręgowy przywołane i omówione w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, za pomocą argumentów wyłącznie jurydycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I KKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V KKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Tymczasem podniesione przez skarżącego zarzuty nie odnoszą się do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów ani też nie wskazują na czym polega wadliwość w zakresie ustaleń faktycznych.

Tym samym Sąd Apelacyjny uznaje, że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne znajdują oparcie w wynikach przeprowadzonego postępowania dowodowego obejmującego złożone do akt sprawy dokumenty oraz zeznania powoda, a dokonana przez ten Sąd ocena dowodów nie przekracza granic swobodnej oceny wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c., wobec czego Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy.

Nie ma też podstaw do uwzględnienia wniosku o uzupełniające przesłuchanie powoda, który złożył obszerne wyjaśnienia przed Sądem Okręgowym.

Przede wszystkim bezsporny jest fakt, że nakłady, o zwrot których wnosi powód, zostały dokonane przed zawarciem przez strony umowy najmu lokalu, zatem podstawą prawną roszczeń powoda nie mogą być przepisy art. 676 k.c. – przepis ten nie ma bowiem zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 r. I KKN 318/97).

W świetle ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy nie ulega też wątpliwości, że powód za zgodą pozwanego wykonał od podstaw lokalu użytkowy, odebrany przez pozwanego protokołem zdawczo-odbiorczym z 29 września 1992 r.

Powód dokonał adaptacji prześwitu bramy na podstawie umowy nienazwanej, która jednak kwestię rozliczenia nakładów dokonanych przez powoda regulowała tylko w wypadku sprzedaży lokalu, przy braku ustaleń odnoszących się do sytuacji, w której powód utracił prawo posiadania lokalu.

Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że zawarta przez powoda z poprzednikiem prawnym pozwanego umowa nie może być podstawą żądania zwrotu nakładów.

Tym samym należało odwołać się do mogących mieć zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego.

Przede wszystkim należało rozważyć możliwość zastosowania przepisów art. 224-226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Przepisy te dotyczą rozliczeń między właścicielem a posiadaczem, zatem dla ich zastosowania konieczne jest wykazanie, że pozwany – jako właściciel nieruchomości - stał się właścicielem dokonanych przez posiadacza nakładów. Takich dowodów pozwany nie przedstawił - nie zostało wykazane usytuowanie powstałego lokalu w stosunku do gruntu, brak w szczególności podstaw do przyjęcia, że lokal znajduje się na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta, której odpis powód złożył w toku postępowania apelacyjnego. Ponadto nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...) została oddana w użytkowanie wieczyste, zaś właścicielem usytuowanego na działce budynku jest wspólnota nieruchomości przy ul. (...). Lokal wybudowany przez powoda nie stanowi odrębnego budynku, ale został „dobudowany” do dwu odrębnych budynków, stanowiących odrębne nieruchomości będące własnością dwu wspólnot. Nie ma więc podstaw do uznania, że lokal stanowi własność (...) W., wobec treści art. 235 k.c.

Powód nie wykazał też przesłanek uzasadniających zastosowanie art. 405 k.c., w szczególności brak dowodu potwierdzającego, że wartość poczynionych przez powoda nakładów wzbogaciła pozwaną. Skoro brak podstaw do uznania, że pozwana stała się właścicielem nakładów, konieczne byłoby wykazanie, że w inny sposób odniosła korzyść majątkową przez objęcie nakładów w posiadanie.

Powód nie przedstawił żadnych twierdzeń ani dowodów zmierzających do wykazania wzbogacenia po stronie pozwanej, co uniemożliwia uwzględnienie powództwa na podstawie art. 405 k.c.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.