

*Sygn. akt VI ACa 1281/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 listopada 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zajac (spr.)*

*Sędziowie: SA Aldona Wapińska*

*SA Marek Kolasiński*

*Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa W. D.*

*przeciwko Gminie i Miastu M.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie*

*z dnia 30 kwietnia 2015 r.*

*sygn. akt III C 573/12*

*oddala apelację.*

Sygn. akt VI ACa 1281/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2012 r. W. D. wnosił o zasądzenie na jego rzecz od Gminy i Miasta M. kwoty 121 166 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty, wskazując, że nabył roszczenie do nakładów poniesionych na budowę pawilonu handlowo – usługowego będącego częścią składową nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), następnie dokonał dalszych nakładów i ulepszeń na nieruchomość, takich jak zmiana pokrycia dachu, ślusarka, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ułożenie glazury i terakoty, ułożenie paneli ściennych i wykładziny, wymiana instalacji i urządzeń sanitarnych, wymiana hydroforu, wymiana ogrodzenia, wymiana instalacji elektrycznej, zaś w dniu 16 marca 2012 r. przekazał nieruchomość właścicielowi, wobec czego należny jest mu zwrot wartości dokonanych ulepszeń nieruchomości.

Pozwana Gmina i Miasto M. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 29 maja 2014 r. powód cofnął powództwo co do kwoty 33 442 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia i wniósł o zasądzenie od pozwanej gminy kwoty 118 700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 marca 2012 r. i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie zasądził od Gminy i Miasta M. na rzecz W. D. kwotę 37 404 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, koszty procesu rozliczył na zasadzie stosunkowego rozdzielenia przyjmując, że powód wygrał sprawę w 31% w pozwany w 69%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 stycznia 1986 r. I. T. sprzedała R. G. (1) pawilon handlowy branży warzywniczej wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę nr (...) wydanym przez Naczelnika Miasta M. w dniu 21 maja 1981 r. za cenę 450 000 zł. Pawilon został wybudowany przy ulicy (...) w M. na działce Administracji (...) w M.. Następnie w dniu 18 września 1987 r. R. G. (2) sprzedał W. D. tenże pawilon handlowy branży warzywniczej za cenę 600 000 zł. Nabywca nie zapoznał się z treścią pozwolenia na budowę.

W dniu 5 lutego 1997 r. W. D. zawarł z Administracją Domów Mieszkalnych sukcesorów K. W. w M. umowę dzierżawy planu przy ulicy (...) w M. na prowadzenie działalności handlowej na czas nieograniczony. Wysokość czynszu została ustalona na kwotę 100 złotych miesięcznie. W dniu 12 stycznia 2001 roku W. D. zapłacił na rzecz Administracji Domów Mieszkalnych sukcesorów K. W. kwotę 7300,00 złotych tytułem czynszu do roku 2001.

W dniu 18 grudnia 2006 roku E. J., W. J., J. W. jako spadkobiercy ustawowi K. W. sprzedali Gminie Miastu M. nieruchomości m.in. działkę nr (...) zabudowaną m.in. budynkiem handlowo – usługowym, oznaczonym numerem porządkowym (...) przy ulicy (...) zajmowanym na podstawie umowy najmu.

W dniu 11 marca 2007 r. W. D. zawarł z Gminą Miasto M. umowę dzierżawy terenu o powierzchni 74 m<sup>(2)</sup> stanowiącego część działki nr (...) położonego w M. przy ulicy (...) w obrębie (...), którego właścicielem jest Gmina Miasto M.. W umowie zaznaczono, że na tym terenie usytuowany jest pawilon handlowy wybudowany przez dzierżawcę z własnych środków, wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Umowa została zawarta na okres 3 lat, ustalono czynsz w wysokości 2 złotych netto za m<sup>(2)</sup> gruntu miesięcznie powiększony o należny podatek VAT w wysokości 22 %, czyli 148 złotych plus podatek VAT w wysokości 22 %. Strony postanowiły, że na wydzierżawionym terenie nie wolno wznosić żadnej dodatkowej budowli trwale związanej z gruntem, ani też dokonywać rozbudowy istniejących obiektów. Samowola budowlana pozbawia dzierżawcę prawa dochodzenia odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów. Kolejno strony zawarły dwa aneksy do umowy. W pierwszym aneksie z dnia 27 czerwca 2008 r. ustalono termin płatności czynszu w dwóch ratach do 15 marca oraz 15 lipca. Drugi aneks dotyczył zmiany powierzchni dzierżawionej do 213 m<sup>(2)</sup> i ustalenia czynszu w wysokości 1 złotego netto za m<sup>(2)</sup> powiększony o należny podatek VAT w wysokości 22 %, czyli 213 złotych netto plus podatek VAT w wysokości 22 %.

W. D. złożył w dniu 19 maja 2010 r. wniosek do Burmistrza Miasta M. o odkupienie od niego pawilonu handlowego posadowionego na nieruchomości przy ulicy (...) w M. za cenę 4500 złotych za m<sup>2</sup>. W odpowiedzi Burmistrz Miasta M. odmówił zapłaty za pawilon handlowy wskazując, że pawilon został nabyty wraz z nieruchomością przy ulicy (...) w M. od sukcesora K. W.. Strony prowadziły w tej sprawie jeszcze dalszą korespondencję.

Burmistrz Miasta M. wezwał W. D. do wydania gminie przedmiotowej nieruchomości.

W latach 2010 – 2012 W. D. płacił podatek od nieruchomości, zaś od stycznia 2010 r. do marca 2012 r. W. D. opłacał czynsz dzierżawny za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W dniu 16 marca 2012 r. strony dokonały protokolarnego przekazania – przejęcia nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...).

W latach 1997 – 2011 wykonane zostały prace związane z wymianą pokrycia dachu, malowaniem stolarki okiennej i drzwiowej, malowaniem tynków wewnętrznych, ociepleniem budynku styropianem, wykonaniem tynków zewnętrznych, ułożeniem glazury i terakoty, położeniem paneli ściennych, montażem wykładziny podłogowej, wymianą instalacji i urządzeń sanitarnych, wykonaniem ogrodzenia z siatki na słupkach stalowych, wymianą częściową instalacji elektrycznej, zamontowaniem klimatyzatora, wykonaniem podbitki dachowej oraz oświetlenia zewnętrznego budynku, wykonaniem opaski betonowej wokół budynku oraz chodnika z płytek terakotowych. Wartość rynkowa tych nakładów według stanu na dzień 16 marca 2012 r. wynosi 37 404 zł.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się głównie na dowodach z dokumentów prywatnych złożonych do akt sprawy uznając je za wiarygodne w zakresie, w jakim stanowią one dowód tego, że osoba, która je sporządziła złożyła zawarte w nich oświadczenie, ponieważ ich treść jest jasna i czytelna, a nadto strony nie kwestionowały ich treści.

Sąd Okręgowy dał też wiarę zeznaniom powoda, że nie zapoznał się z treścią pozwolenia na budowę, na podstawie którego wybudowano pawilon, natomiast uznał, że nie są przekonujące zeznania powoda o tym, iż od momentu zakupu nieruchomości do dnia zawarcia umowy najmu istniała umowa pomiędzy nim a Administracją Domów Mieszkalnych. Powód nie potrafił bowiem wskazać jakiego rodzaju to była umowa, dopuszczał istnienie umowy konkludentnej, jednak nie przedstawił dowodów, że uiszczał jakiegokolwiek opłaty z tytułu czynszu. Sąd Okręgowy podkreślił, że powód pomimo zawarcia umowy najmu z dnia 5 lutego 1997 r. nie uiszczał regularnie uzgodnionego czynszu, ponieważ dopiero w 2001 r. zapłacił zaległy czynsz za 73 okresy, czyli do dnia 1 stycznia 1995 roku.

Sąd Okręgowy nie dał również wiary powodowi, że wybudował szambo na przedmiotowej nieruchomości wskazując, że twierdzenie to pojawiło się dopiero po złożeniu opinii biegłej sądowej, zaś wcześniejsze opinie, w tym sporządzona na zlecenie samego powoda, nie zawierały wyszczególnionego takiego nakładu. Ponadto powód nie dysponował żadnym dowodem z dokumentu, który potwierdzałby poniesienie takich wydatków lub zlecenie wykonania prac.

Opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. G. Sąd Okręgowy uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy wskazując, że opinia ta jest pełna i rzetelna, biegła dokonała wyliczenia wartości nakładów i przedstawiła szczegółowo metodologię i sposób poczynionych ustaleń, sporządzając swoją opinię na podstawie wiedzy specjalistycznej i doświadczenia życiowego, zaś przedstawione wyliczenia nie zawierają błędów, są jasne i logiczne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że art. 676 k.c. odnosi się do sytuacji, gdy nakłady w postaci ulepszeń zostały poczynione w trakcie trwania umowy najmu lub dzierżawy, zaś ulepszeniami są dokonane przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność.

W niniejszej sprawie powód był dzierżawcą począwszy od dnia 5 lutego 1997 r., natomiast nie jest znany stosunek prawny, który łączył go z właścicielem nieruchomości we wcześniejszym okresie, tj. począwszy od daty zawarcia umowy „sprzedaży” pawilonu handlowego.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających istnienie jakiegokolwiek porozumienia pomiędzy nim a Administracją Domów Mieszkalnych sukcesorów K. W., w szczególności dowodów świadczących o opłacaniu czynszu.

Także mimo zawarcia pisemnej umowy w lutym 1997 r. powód nie uiszczał czynszu, który został zapłacony dopiero w roku 2001, zaś uiszczona kwota obejmowała wstecz okres 73 miesięcy, tj. od 1 stycznia 1995 roku.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniu powoda, że przed zawarciem umowy najmu istniała umowa konkludentna, wskazując, iż nie ma dowodu na to, że wolą stron było istnienie takiego stosunku, ani że strony poprzez swoje zachowania realizowały cechy charakterystyczne dla takiej umowy.

Sąd Okręgowy wskazał też, że powód nie uregulował z właścicielem nieruchomości zasad rozliczenia należności z tytułu nakładów na nieruchomość dokonanych przez jego poprzedników prawnych, brak też dowodu na to, że właściciel uznawał obowiązek rozliczenia się z tych nakładów.

Objęte pozwem nakłady zostały dokonane w przeważającej części w 1981 r. przez I. T.. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zostało wykazane, jaki stosunek prawny łączył sprzedawcę z właścicielem gruntu, zaś sam fakt, że pawilon miał być wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę, nie może przesądzać o istnieniu tytułu prawnego, zwłaszcza że pozwolenie nie zostało przedstawione do akt sprawy, zaś powód sam zeznał, że nie zapoznawał się z jego treścią.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwolenia na budowę w latach 80-tych ubiegłego wieku były często wydawane na określony czas, po którym wzniesiona budowla podlegała rozebraniu, nie można więc wykluczyć, że I. T. nie regulowała w ogóle sposobu rozliczenia nakładów z właścicielem gruntu, bo jej obowiązkiem było przywrócenie stanu poprzedniego. Nie można również wykluczyć, że właściciele rozliczyli z nią poniesione przez nią nakłady w okresie od 1981 do 1986 r. Sąd Okręgowy podkreślił, że umowa sprzedaży zawarta pomiędzy I. T. a R. G. (1) nie zawiera żadnych postanowień odnośnie istnienia roszczenia o zwrot nakładów wobec właściciela nieruchomości i ewentualnej cesji takiego roszczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego sam fakt, że powód nabył nakłady na nieruchomość nie jest podstawą do żądania zwrotu ich wartości od aktualnego właściciela, podobnie jak okoliczność, iż pozwany potwierdził w umowie najmu z dnia 11 marca 2007 r., że powód wybudował pawilon handlowy z własnych środków. Pozwany nabył nieruchomość umową sprzedaży zawartą w dniu 18 grudnia 2006 r., w umowie precyzyjnie opisano stan prawny każdej nieruchomości i nie wskazano, aby istniały jakiegokolwiek roszczenia.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że powód nie może żądać rozliczenia nakładów poczynionych przed 1997 r. na podstawie przepisów dotyczących umowy najmu.

Rozważając zasadność roszczenia na podstawie przepisów art. 224-226 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że winno ono być skierowane do właściciela gruntu, czyli spadkobierców K. W.. Uznał też, że skoro pawilon handlowy został wzniesiony przez I. T., która nieruchomość wydała w 1986 r., zatem od tego momentu biegł roczny termin wynikający z art. 229 k.c. do żądania rozliczenia nakładów.

Sąd Okręgowy stwierdził, że gdyby przyjąć, że umowa sprzedaży zawartą pomiędzy I. T. a R. G. (2), a następnie R. G. (2) a W. D. przenosiła na kupującego roszczenie o zwrot nakładów, to I. T. nie może być na podstawie przedstawionego materiału dowodowego uważana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze, a jako posiadacz w złej wierze ma prawo do żądania zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel byłby wzbogacony bezpodstawnie jego kosztem. Nakłady związane z wybudowaniem pawilonu handlowego nie są zaś w ocenie Sądu Okręgowego nakładami koniecznymi, lecz ulepszeniami.

Odnosząc się do żądania dotyczącego nakładów poczynionych przez powoda w czasie trwania umowy najmu Sąd Okręgowy wskazał, że ponieważ umowa z lutego 1997 r. nie zawiera postanowień dotyczących rozliczenia poczynionych ulepszeń, zatem zastosowanie znajdzie zasada wyrażona w przepisie art. 676 k.c. Pozwany przejmując nieruchomość nie nakazał powodowi przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, lecz przejął nieruchomość wraz ze wszystkimi ulepszeniami dokonanymi począwszy od 1997 r., a zatem obowiązany jest do zwrotu ich równowartości, którą biegła sądowa A. G. wyliczyła na kwotę 37.404 złotych.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą za dokonane ulepszenia od dnia następnego po przejęciu nieruchomości, zatem zasadne było zasądzenie odsetek ustawowych na podstawie art. 481 §1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu i przyjmując, że pozwany przegrał sprawę w 69 %.

Stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy rozstrzygnął jedynie o zasadzie poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, skarżąc wyrok w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 80 096 zł z ustawowymi odsetkami od 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty i co do rozstrzygnięcia o kosztach. Powód zarzucił:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie

- przyjęcie, że powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że istniało jakiegokolwiek porozumienie dotyczące zawarcia pomiędzy nim a Administracją Domów Mieszkalnych Sukcesorów K. W. umowy dzierżawy poprzez czynności konkludentny, a w szczególności aby uiszczał czynsz, podczas gdy zawarcie umowy dzierżawy przez czynności konkludentne ze swojej istoty polega na tym, że brak jest sformalizowanego porozumienia w formie dokumentu, a z przedstawionego przez powoda dowodu uiszczenia w dniu 12 stycznia 2001 r. czynszu w kwocie 7300 zł wynika, że powód pozostawał w stosunku dzierżawy również przed dniem podpisania sformalizowanej umowy dzierżawy z dnia 5 lutego 1997 r. i był zobowiązany do regulowania czynszu z tego tytułu (okoliczność ta została potwierdzona przez Sąd I instancji który stwierdził, że w dniu 12 stycznia 2011 r. powód uiścił kwotę 7 300 zł i zapłacił wstecz za 73 miesiące, tj. od 1 stycznia 1995 r.),

a w konsekwencji

- przyjęcie, że przed 5 lutego 1997 r. powoda nie łączyła z Administracją Domów Mieszkalnych Sukcesorów K. W. umowa dzierżawy, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powód był dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości od 18 września 1987 r., a stosunek dzierżawy został nawiązany co najmniej przez czynności konkludentne (umowa sprzedaży budynku – przeniesienia nakładów – była causą sukcesji nabywcy w stosunek dzierżawy po stronie dzierżawcy),

a ponadto

- błędne przyjęcie, iż nie zostało wykazane istnienie tytułu prawnego I. T. do nieruchomości gruntowej, gdyż już sam fakt wybudowania przez nią na podstawie pozwolenia pawilonu handlowo-usługowego sprawia, że musiała ona dysponować prawem do dysponowania nieruchomością, przy czym wszelkie dane dotyczące tego pozwolenia (data i sygnatura) zostały złożone do akt sprawy wraz z urzędową pieczęcią zamieszczoną na projekcie budowlanym przedmiotowego budynku, natomiast pozwany (organ wydający to pozwolenie) nigdy nie kwestionował faktu jego wydania ani treści,

- błędne przyjęcie, że nakłady na budowę budynku mogły zostać kiedykolwiek rozliczone w okresie od 1981 r. do 1986 r., co nie miało miejsca, bowiem gdyby nakłady te zostały rozliczone przedmiotem dzierżawy byłaby zarówno nieruchomość gruntowa, jak i znajdujący się na niej budynek, natomiast przedmiotowe nakłady nie mogłyby i nie byłyby przenoszone kolejno na R. G. (1), a następnie na powoda,

- błędne przyjęcie, iż bezsporna okoliczność potwierdzenia przez pozwaną w umowie najmu z dnia 11 marca 2007 r., że powód wybudował budynek z własnych środków nie jest uznaniem prawa powoda do żądania zapłaty za poczynione nakłady, gdyby bowiem pozwana nie uznawała przedmiotowego żądania powoda, powyższe postanowienie nie zostałoby zawarte w treści umowy najmu z dnia 11 marca 2007 r.,

- ustalenie, że powód nie zapoznał się z treścią pozwolenia na budowę budynku oraz że okoliczność ta wynika z zeznań powoda, podczas gdy z zeznań powoda złożonych na rozprawie w dniu 29 maja 2014 r. jednoznacznie wynika, że z pozwoleniem tym powód się zapoznał

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. poprzez niedanie wiary powodowi, że wybudował szambo na nieruchomości gruntowej i przyjęcie, że twierdzenie to pojawiło się dopiero po złożeniu opinii biegłej, podczas gdy powód od początku domagał się zwrotu nakładów poniesionych m.in. na wymianę instalacji i urządzeń sanitarnych, co obejmowało

m.in. wykonanie szamba, zaś pozwany nigdy nie zaprzeczył, że szambo na nieruchomości zostało wybudowane przez powoda,

3. art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 24 października 1974 r. prawo budowlane (Dz. U. nr 38 poz. 229 ze zm.) poprzez przyjęcie, że fakt wybudowania budynku na podstawie pozwolenia na budowę nie może przesądzać o istnieniu tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej, podczas gdy pozwolenie na budowę mogło być wydane tylko osobie, która wykazała prawo do dysponowania nieruchomością,

4. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a mianowicie:

- wskazanie, że powód w dniu 12 stycznia 2011 r. „zapłacił wstecz za 73 miesiące, tj. od 1 stycznia 1995 r., a następnie stwierdzenie, iż „powód nie przedstawi żadnych dowodów na to, aby uiszczał czynsz w okresie przed dniem 5 lutego 1997 r.

- ustalenie, że w latach 1997 - 2011 wykonane zostały prace związane z wymiana instalacji i urządzeń sanitarnych, a następnie niedanie wiary powodowi, że wybudował szambo na nieruchomości gruntowej

5. art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, że powodowi nie przysługuje od pozwanej zwrot nakładów poniesionych na budowę budynku na nieruchomości gruntowej, podczas gdy:

- dzierżawa nieruchomości gruntowej kolejno przez I. T., R. G. (1) oraz powoda trwała nieprzerwanie co najmniej od 1981 r., zaś dokonane między I. T., R. G. (1) oraz powodem umowy sprzedaży nie przerywały tej dzierżawy, bowiem dotyczyły wyłącznie nakładów, a nie przedmiotu dzierżawy, tj. nieruchomości gruntowej

- nakłady na budowę budynku nie zostały nigdy rozliczone przez któregokolwiek z dzierżawców z wydzierżawiającym, a co za tym idzie na podstawie umowy z dnia 16 stycznia 1986 r. doszło do ważnego i skutecznego przeniesienia przez I. T. na rzecz R. G. (1) roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na budowę budynku, zaś na podstawie umowy z 18 września 1987 r. doszło z kolei do ważnego i skutecznego przeniesienia powyższego roszczenia na rzecz powoda,

- od dnia objęcia w posiadanie nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem powód dokonywał dalszych ulepszeń nieruchomości

- w dniu 18 grudnia 2006 r. nieruchomość gruntowa wraz z budynkiem zostały nabyte przez pozwaną Gminę i Miasto M.,

- w dniu 16 marca 2007 r. powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy, w której wyraźnie wskazano, że budynek został wybudowany przez powoda z własnych środków, przy czym kwestia ewentualnych rozliczeń związanych z wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy dzierżawy nie została przez strony uregulowana,

- zwrot całej nieruchomości gruntowej wydzierżawiającemu nastąpił w dniu 16 marca 2012 r.

- wolą pozwanego było zatrzymanie budynku wraz z jego ulepszeniami,

6. art. 226 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że roszczenie powoda oparte o tę normę prawną winno być skierowane do właściciela gruntu, czyli spadkobierców K. W., podczas gdy roszczenie posiadacza o zwrot nakładów przysługuje wobec każdego właściciela nieruchomości tj. wobec tego, na rzecz którego dokonane zostało wydanie tej nieruchomości.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda dalszej kwoty 80 096 zł z ustawowymi odsetkami od 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I instancji wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż mimo częściowo błędnego uzasadnienia zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne, za bezzasadny uznając podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

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 zdaniem 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. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, 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 CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 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.

Zarzut sformułowany przez skarżącego nie odnosi się do oceny dowodów, ale polega na zaprezentowaniu własnego stanu faktycznego, w oderwaniu od wyników postępowania dowodowego.

Skarżący w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zmierza do wykazania, że powód zawarł umowę dzierżawy z Administracją Domów Mieszkalnych Sukcesorów K. W. przed 1997 rokiem przez czynności konkludentne.

Wykazanie, że umowa została zawarta w formie określonej jako *per facta concludenta* wymaga udowodnienia okoliczności faktycznych potwierdzających wolę obu stron zawarcia określonej umowy, wolę istniejącą w dacie w której do zawarcia umowy miło dojść.

Skarżący nie wskazuje konkretnej daty zawarcia takiej umowy, wiąże ją jednak z umową sprzedaży nakładów zawartą przez powoda w 1987 r. z R. G. (2) – zdaniem skarżącego umowa ta „była *causą* sukcesji nabywcy w stosunek dzierżawy po stronie dzierżawcy”.

W powyższym rozumowaniu kryje się wewnętrzna sprzeczność – albo bowiem powód zmierza do wykazania, że zawarł umowę dzierżawy w drodze czynności faktycznych, albo powołuje się na sukcesję statusu dzierżawcy – ale to wymaga zarówno wykazania, że R. G. (2) był stroną umowy dzierżawy zawartej z Administracją Domów Mieszkalnych Sukcesorów K. W. – w tym zakresie nie zostały przedstawione żadne dowody, jak też objęcia umową z 1987 r. praw

i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy za zgodą wydzierżawiającego, co także nie zostało przez powoda wykazane.

Faktem, z którego powód wywodzi istnienie umowy dzierżawy przed 1997 r. jest – ustalona przez Sąd Okręgowy – okoliczność uiszczenia przez powoda w dniu 12 stycznia 2011 r. kwoty 7 300 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego, wynoszącego 100 zł miesięcznie, zgodnie z umową zawartą w 1997 r. Niewątpliwie przy wyliczeniu zgodnie ze stanowiskiem powoda należałoby przyjąć, że powód zapłacił wstecz za 73 miesiące, tj. od 1 stycznia 1995 r.

Powyższe fakty dowodzą jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego jedynie tego, że do dnia 12 stycznia 2011 r. powód nie uiszczał żadnych opłat z tytułu dzierżawy, brak też jakichkolwiek dowodów potwierdzających iż przed 1997 r. powód wypełniał, za zgodą Administracji Domów Mieszkalnych Sukcesorów K. W., obowiązki dzierżawcy, co mogłoby wskazywać na istnienie zawartej w sposób dorozumiany umowy dzierżawy.

Wbrew stanowisku skarżącego nie ma podstaw do uznania, że powód wykazał istnienie tytułu prawnego I. T. do nieruchomości oraz poniesienia przez nią nakładów nabytych kolejną umową przez powoda. Powód nie wykazał w szczególności, aby I. T. poniosła nakłady na budowę pawilonu, ani też nie wykazał istnienia pozwolenia na budowę, które miało być podstawą dokonania nakładów oraz faktu wydania tego pozwolenia na nazwisko I. T.. Podstawą do ustaleń w tym zakresie nie mogą być także zeznania powoda, nie wynika z nich bowiem, aby powód rzeczywiście zapoznał się z treścią pozwolenia na budowę.

Niezasadne są też twierdzenia skarżącego, iż sam fakt zawarcia umów przenoszących nakłady potwierdza zarówno fakt ich istnienia, jak i brak rozliczenia nakładów przed 1986 r.

Załączone przez powoda umowy potwierdzają bowiem jedynie wyrażoną w nich wolę stornu umowy co do przeniesienia roszczenia o rozliczenie nakładów, ale nie dowodzą istnienia samego roszczenia. Zgodnie z art. 6 k.c. powód obowiązany był wykazać, że objęte umową roszczenie przysługiwało pierwotnemu zbywcy, a więc że I. T. przysługiwało w stosunku do właściciela nieruchomości roszczenie o zwrot nakładów, w tym wykazanie, jakie nakłady zostały poniesione i jaka była podstawa dokonania tych nakładów. Sam fakt wzniesienia budynku na cudzej nieruchomości nie wystarczy bowiem dla uznania, że istnieje roszczenie o zwrot nakładów będących ulepszeniami.

Także okoliczność, iż pozwany potwierdził w umowie najmu z dnia 11 marca 2007 r., że powód wybudował pawilon handlowy z własnych środków, nie może być uznana za dowód istnienia roszczeń powoda, zwłaszcza że – jak wskazuje powód – pawilon handlowy został wzniesiony przez poprzedniego posiadacza nieruchomości,

Trafnie także Sąd Okręgowy uznał, iż powód nie wykazał, aby wykonał szambo, zaś żądanie zwrotu nakładów związanych z wymianą instalacji i urządzeń sanitarnych nie jest równoznaczne z żądaniem zwrotu nakładów związanych z wykonaniem szamba.

W świetle dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń nie ulega wątpliwości, że powód nie może żądać rozliczenia nakładów poczynionych przed 1997 r. na podstawie przepisów dotyczących umowy najmu.

Rozważając zasadność roszczenia powoda w tym zakresie na podstawie przepisów art. 224-226 k.c. Sąd Okręgowy błędnie uznał, że roszczenie to winno być skierowane do spadkobierców K. W..

Roszczenie obejmujące nakłady stanowiące ulepszenia staje się bowiem wymagalne dopiero z chwilą wydania nieruchomości, a zatem może być skierowane tylko przeciwko osobie będącej właścicielem nieruchomości w dacie jej wydania.

Bezzasadnie też Sąd Okręgowy uznał, że roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów wynikający z art. 229 k.c. rozpoczął bieg w 1986 r., co wynika z błędnego uznania, że w tym roku I. T. wydała nieruchomość. Tymczasem z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że w 1986 r. I. T. zawarła jedynie umowę zgodnie z którą sprzedała R. G. (1) pawilon handlowy, brak zaś jakichkolwiek ustaleń wskazujących na fakt wydania nieruchomości na której



pawilon został wzniesiony jej ówczesnemu właścicielowi. Art. 229 k.c. niewątpliwie zaś wiąże początek biegu terminu przedawnienia roszczeń posiadacza z dniem wydania rzeczy wraz z nakładami jej właścicielowi.

Tym niemniej Sąd Okręgowy trafnie stwierdził, że powód nie wykazał, aby I. T. przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów, a więc aby istniała wierzytelność objęta umowami na które powołuje się powód. Niewątpliwie dla ustalenia istnienia takiego roszczenia niezbędne było wykazanie, jaka była podstawa dokonania nakładów przez I. T., a w szczególności czy była ona posiadaczem samoistnym czy zależnym, gdyż od rodzaju relacji prawnych między właścicielem nieruchomości a posiadaczem zależy podstawa dokonania rozliczeń obejmujących nakłady i zakres roszczeń przysługujących posiadaczowi. Powód nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających, iż I. T. dokonując nakładów była samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, trafnie zaś Sąd Okręgowy uznał, że nakłady związane z wybudowaniem pawilonu handlowego nie są nakładami koniecznymi, lecz ulepszeniami.

Z powyższych względów nie mogło być uwzględnione roszczenie powoda dotyczące rozliczenia nakładów dokonanych przed 1997 r.

W zakresie nakładów dokonanych przez powoda jako najemcę trafnie Sąd Okręgowy nie uwzględnił budowy szamba, gdyż powód nie wykazał, aby takie nakłady poniósł.

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

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