

Sygn. akt I A Ca 1575/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Karol Ratajczak

SO Marcin Radwan

Protokolant: st.sekr.sąd. Izabela Kyc

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 11 września 2015 r.

sygn. akt I C 2391/12

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Marcin Radwan Jan Futro Karol Ratajczak

I A Ca 1575/15

## UZASADNIENIE

Powód Z. K. w pozwie wniesionym w dniu 22 sierpnia 2012 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w P. przy ul. (...) wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 178 715 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania, tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu powyżej kwoty 88 990 zł, oddalenie powództwa w pozostałej części i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że pomiędzy stronami toczyła się wcześniej sprawa o zwrot nakładów na nieruchomość pozwanej i w sprawie tej powództwo powoda zostało prawomocnie oddalone powyżej kwoty 88 990 zł, zaś w pozostałym zakresie zostało uznane za przedwczesne. Odnosząc się do istoty sprawy pozwana podniosła w szczególności, że powód uzyskiwał korzyści z pomieszczeń pozwanej z tytułu czynszu najmu, które powinny być zaliczone na poczet jego roszczenia o zwrot nakładów. W

toku postępowania pozwana podniosła ponadto zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda dochodzoną pozwem, wierzytelności przysługującej jej w stosunku do powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości, w wysokości 32 613,95 zł.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu odmówił odrzucenia pozwu ponad kwotę 88 990 zł.

Wyrokiem z dnia 11 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 132 509 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2012 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11 308,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) od pozwanej kwotę 590,09 zł a od powoda kwotę 207,33 zł.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej w P. przy ul. (...) (dalej: Wspólnota) tworzy 21 lokali mieszkalnych położonych w jednym budynku o dwóch klatkach schodowych oznaczonych numerami (...), budynek posiada pięć kondygnacji oraz wysoki strych. W dniu 2.12.1998 r. Wspólnota podjęła uchwałę, w ramach której zdecydowano o sprzedaży pralni i suszarni przyporządkowanej klatce numer (...) a oznaczonych numerami(...) Z. K.. Wskazano, że sprzedaż ma na celu ustanowienie odrębnej własności lokalu i zagospodarowania go na cele mieszkaniowe przez kupującego, który zobowiązany będzie do przeniesienia na własny koszt wjazdu wejściowego na dach do miejsca wskazanego przez wspólnotę oraz poniesienia wszelkich kosztów związanych ze sprzedażą i adaptacją pomieszczeń na cel wskazany uchwałą a także uiszczenia tytułem zapłaty za owe pomieszczenia kwoty 5 000 zł. W protokole głosowania wskazano, że za uchwałą dotyczącą sprzedaży pralni i suszarni oddano 19 głosów bez zastrzeżeń, za głosy za przyjęciem uchwały z zastrzeżeniami, co do ceny oraz 3 głosy przeciw. W dniu 21.12.1998 r. przed notariuszem V. D. współwłaściciele nieruchomości oświadczyli, że dnia 12.12.1998 r. podjęli na zebraniu uchwałę wyrażającą zgodę na sprzedaż pomieszczeń pralni i suszarni przyporządkowanych klatce nr (...) a oznaczonych numerami(...) tj. części nieruchomości wspólnej na rzecz Z. K.. W § 2 aktu wskazano, że stawający udzielają dwóm członkom zarządu pełnomocnictwa dla dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd w szczególności dotyczących zbycia ww. części nieruchomości wspólnej jako samodzielnego i odrębnego lokalu oraz wyrażono zgodę na zmianę wysokości udziałów właścicieli w części wspólnej nieruchomości.

Bezpośrednio po podjęciu przedmiotowych uchwał, za zgodą Wspólnoty powód przejął pomieszczenia: pralni o pow. 15,10 m.<sup>2</sup>, w.c. o pow. 2,15 m.<sup>2</sup>, suszarni o pow. 27,50 m.<sup>2</sup> oraz korytarza o pow. 2,35 m.<sup>2</sup> znajdujące się na strychu z wejściem od klatki nr 9 budynku i rozpoczął prace projektowe związane z planowaną przebudową. W tym celu nawiązał kontakt z J. W. - członkiem Wspólnoty oraz projektantem A. K.. Stan początkowy pomieszczeń w chwili jego przejęcia był następujący: surowe ściany i podłoga, niez izolowany strop, drewniany, nieocieplany, stanowiły go belki, łąty i dachówka, częściowo pozapadana, brak ścian działowych, brak wspólnego wejścia, wejścia były odrębne, pralnia miała wbudowaną toaletę dla osób z niej korzystających oraz kocioł kaflowy w którym gotowano pranie, pomieszczenia nie posiadały okien poza jednym drewnianym oknem w pralni, między pomieszczeniami była ściana działowa do wysokości 2-3 m a powyżej tej wysokości pomieszczenia się łączyły, miały wspólna przestrzeń strychową, bez stropu.

W dniu 25.06.1999 r. powód wpłacił wspólnocie kwotę 5 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłej umowy sprzedaży projektowanego lokalu mieszkalnego nr (...). W dniu 28.05.1999 r. powód wystąpił do Urzędu Miasta P. z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego pomieszczeń pralni i suszarni na cele mieszkaniowe i pozwolenie na przebudowę, natomiast w dniu 13.10.1999 r. uzyskał zgodę Prezydenta Miasta P. na zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na lokal mieszkalny oraz pozwolenie na budowę według dokumentacji sporządzonej przez J. W. i P. P. (decyzja nr (...)). Dnia 29.11.1999 r. powód rozpoczął prace budowlane, które ukończył w dniu 1.03.2001 r.

Po uzyskaniu pozwolenia, powód podjął prace związane z adaptacją pomieszczenia, w czym pomagał mu jego znajomy B. S., z którym wcześniej ustalili wynagrodzenie. W niewielkiej części prac (położenie płytek na ścianie oraz podłogze w kuchni) pomagał mu również J. W., który pełnił funkcję kierownika budowy.

W związku z podjętymi pracami, powód nakładem własnych sił i środków wykonał: izolację stropu dachu folią paroprzepuszczalną i paraizolacyjną oraz wełną mineralną, wbudowanie okien połaciowych i wymianę okna w pralni na nowe, plastikowe, zamurowanie jednego wejścia – do suszarni, wykucie wejścia między pralnią i suszarnią z pozostawieniem starego wejścia do pralni, przeniesienie wyłazu dachowego z suszarni do przeciwnej strony budynku, postawienie ścianek działowych, część z nich była murowana część na stelażach z regipsów, wyrównane zostały podłogi wylewką, położenie płyt wiórowo-paździerzowych, z folią paraizolacyjną, na płyty zostały położone panele, kompleksowa instalacja elektryczna, gazowa i wod.-kan. (prace te wykonał wyspecjalizowany podmiot), wyrównanie wszystkich ścian, przez położenie płyt kartonowo-gipsowych, na stropie płyty gipsowe, zbudowany został strop oddzielający pomieszczenia mieszkalne od strychu, który posiadał wyłaz bezpośrednio z korytarza tego mieszkania, wydzielona została łazienka, położone płytki na podłogze i ścianach, wyposażono ją w toaletę, wannę, umywalkę i elektryczny podgrzewacz wody, założono panele podłogowe, umeblowano kuchnię, zamontowano sprzęt AGD oraz zlewozmywak.

W efekcie podjętych prac, z pomieszczeń pralni i suszarni powstał lokal nr (...) o powierzchni użytkowej 35,90 m.<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej 47,70 m.<sup>2</sup> i następujące pomieszczenia: kuchnia: 13 m.<sup>2</sup>, przedpokój 3,50 m.<sup>2</sup>, łazienka 3,10 m.<sup>2</sup>, pokój (...) m.<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze na stryżku. W dniu 30.03.2001 r. UM P. Wydział Urbanistyki i Architektury sporządził pismo, w którym stwierdził, że powód w sposób prawidłowy dokonał zgłoszenia do użytkowania lokalu nr (...) powstałego z adaptacji pomieszczeń strychowych. Pismo to doręczono Wspólnocie w dniu 5.04.2001 r. Od września 2001 r. powód uiszczał na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy liczone od całej powierzchni lokalu nr (...) a więc 43,70 m.<sup>2</sup>.

W dniu 3.12.2007 r., za wiedzą i zgodą Wspólnoty powód wystąpił do UM P. z wnioskiem o pozwolenie na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) oraz adaptację pomieszczenia nad zajmowanym strychem i wybudowanie prowadzących do niego schodów. Decyzją z dnia 21.12.2007 r. uzyskał pozwolenie Prezydenta Miasta P. nr (...) na wskazaną przebudowę (nr UA. (...)- (...)). Pisma te doręczono członkowi zarządu Wspólnoty P. K. w dniach 28.12.2007 r. i 17.01.2008 r. W lutym 2008 r. powód przystąpił do rozpoczęcia prac budowlanych, które zakończył w kwietniu 2008 r., kierownikiem prac ponownie został J. W.. W następstwie wykonanych prac powierzchnia lokalu powoda nadal wynosiła 43,70 m.<sup>2</sup> a w skład mieszkania wchodziły następujące pomieszczenia: kuchnia 13 m.<sup>2</sup>, przedpokój 3,50 m.<sup>2</sup>, łazienka 3,10 m.<sup>2</sup>, pokój (...) m.<sup>2</sup>, pokój (...) m.<sup>2</sup> oraz pomieszczenie na antresoli zwiększające powierzchnię o 7,50 m.<sup>2</sup>. Uzyskany w ten sposób lokal, po dokonaniu inwentaryzacji, decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 2.04.2008 r. został uznany za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wspólnota od tego momentu naliczała powodowi składki za lokal mieszkalny w odniesieniu do metrażu 43,70 m.<sup>2</sup> obejmującego pomieszczenie na antresoli.

Od września 2008 r., w związku z nieuiszczaniem przez powoda pełnych składek na fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz z niewłaściwym zachowaniem studentów, którym powód wynajmował mieszkanie nr (...), jak również na skutek zmian osobowych w zarządzie Wspólnoty doszło do podjęcia zawieszonych wcześniej działań związanych z nabyciem przez powoda od Wspólnoty lokalu mieszkalnego nr (...). W dniu 22.09.2008 r. powód skierował do Wspólnoty pismo, w którym zaproponował sposób rozliczenia kosztów związanych z przebudową posiadanego przez niego mieszkania. Pismem z dnia 3.10.2008 Wspólnota zaproponowała sprzedaż mieszkania za cenę 5 500 zł/m.<sup>2</sup>. W dniu 4.11.2008 r. wspólnota wezwała powoda do przystąpienia do zawarcia umowy kupna nieruchomości w terminie 30 dni za cenę 5 500 zł/m.<sup>2</sup>, natomiast w związku z brakiem porozumienia, pismem z dnia 20.12.2008 r. Wspólnota zobowiązała powoda do przekazywania na konto wspólnoty kwot wynikających z podnajmowania lokalu mieszkalnego.

Pozwem z dnia 19.12.2008 r. Z. K. wystąpił przeciwko Wspólnocie o zapłatę kwoty 169 439,46 zł. Sprawę zarejestrowano w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pod sygn. I C 3228/08. Na dochodzoną pozwem kwotę składały się sumy: 134 274,46 zł z tytułu nakładów na pomieszczenia pozwanej, które obecnie stanowią lokal mieszkalny nr (...), 15 000 zł z tytułu dodatkowych wydatków poniesionych w związku z prowadzoną przebudową tych pomieszczeń, 15 000 zł z tytułu wynagrodzenia za pełnienie funkcji przewodniczącego Wspólnoty Mieszkaniowej w latach 1998-2003, 5 000 zł z tytułu zaliczki wpłaconej pozwanej na poczet ceny za projektowane mieszkanie nr (...), 165 zł z tytułu opłat notarialnych za udzielenie pełnomocnictwa w dniu 21.12.1998 r.

Ponad ustalenia Sądu Okręgowego wskazać należy, że wyrokiem z dnia 31.12.2009 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na rzecz powoda kwotę 94 072,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. - k. 478. Na zasądzoną kwotę złożyła się m.in. kwota 88 990 zł z tytułu nakładów na pomieszczenia pozwanej, które obecnie stanowią lokal mieszkalny nr (...).

W wyniku apelacji obu stron Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 6.05.2010 r. wydanym w sprawie o sygn. I ACa 276/10, zmienił zaskarżony wyrok Sądu I Instancji i obniżył zasądzoną na rzecz powoda kwotę do 5 082 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano, że stron sporu w zakresie korzystania przez powoda z lokalu nr (...) nie łączyła umowa nazwana a powoda należy traktować jak współposiadacza w dobrej wierze, któremu - jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności - przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. Roszczenie powoda o zwrot nakładów oddalono natomiast z tej przyczyny, że powód w chwili orzekania w dalszym ciągu był w posiadaniu przedmiotowych pomieszczeń, co więcej odmówił ich wydania na żądanie pozwanej, co oznacza, że to powód pozostaje w zwłoce w wydaniu nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, prowadziło to do wniosku, że żądanie pozwu obejmujące rozliczenie nakładów jest przedwczesne.

W dniu 23.11.2009 r. Wspólnota skierowała przeciwko powodowi pismo w którym wypowiedziała uprawnienie do korzystania z lokalu nr (...) oraz wezwała do opróżnienia i wydania lokalu. W dniu 29.03.2011 r. przeciwko powodowi skierowano powództwo o wydanie lokalu i ostatecznie zapłatę kwoty 32 613,95 z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) za okres od 1.01.2010 r. do 30.04.2011 r., zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto w i W. w P. w sprawie o sygn. V C 1244/12. Wyrokiem z dnia 21.06.2013 r. powództwo uwzględniono i zasądzono od pozwanego na rzecz wspólnoty kwotę 32 613,95 zł. W związku z wywiedzioną przez Z. K. apelacją, sprawę przekazano do Sądu Okręgowego w Poznaniu i zarejestrowano pod sygn. XV Ca 215/14, a wydanym w dniu 20.05.2014 r. postanowieniem, w trybie art. 177 § 1 pkt 1. k.p.c. postępowanie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy niniejszej zawisłej pod sygn. I C 2391/12.

Pismem z dnia 27.07.2012 r. powód wypowiedział wszelkie łączące go ze Wspólnotą umowy i porozumienia dotyczące lokalu mieszkalnego nr (...) z dniem 31.07.2012 r. i wezwał wspólnotę do odbioru mieszkania. W dniu 31.07.2012 r. nastąpiło przekazanie przez powoda lokalu nr (...) do rąk reprezentujących Wspólnotę członków zarządu. Od tego czasu mieszkanie znajduje się w posiadaniu pozwanej Wspólnoty.

Wartość pomieszczeń strychowych pralni i suszarni zaadoptowanych później na lokal nr (...), ustalonej dla stanu tychże pomieszczeń przed dokonaniem przez powoda nakładów i w dniu przejęcia tego lokalu przez powoda w 1999 r. wynosiła na dzień: 2.12.1998 r. = 22 044 zł (605,60 zł/m<sup>2</sup>), na dzień wydania lokalu Wspólnocie tj. 31.07.2012 r. a na dzień 31.12.2014 = 60 245 zł (1 655,09 zł/m<sup>2</sup>).

Wartość lokalu nr (...) po dokonanej przez powoda przebudowie bez uwzględnienia antresoli, tj. w zakresie technicznym powstałym po pierwszej przebudowie tegoż lokalu przez powoda (P = 36,20 m<sup>2</sup>) wynosiła na dzień: 31.07.2012 r. i 31.12.2014 = 157 809 zł (4 359,36 zł/m<sup>2</sup>).

Wartość lokalu nr (...) po dokonanej przez powoda przebudowie z uwzględnieniem antresoli, tj. w zakresie technicznym powstałym po drugiej przebudowie tegoż lokalu przez powoda (P = 43,70 m<sup>2</sup>) wynosiła na dzień: 31.07.2012 r. i 31.12.2014 r. = 192 754 zł (4 410,84 zł/m<sup>2</sup>).

Wartość nakładów poczynionych na lokal nr (...) przez powoda w związku z pierwszą przebudową bez uwzględnienia antresoli, wynosiła na dzień: 31.07.2012 r. i 31.12.2014 r. = 97 564 zł.

Wartość nakładów poczynionych na lokal nr (...) przez powoda w związku z pierwszą oraz drugą przebudową z uwzględnieniem antresoli, wynosiła na dzień: 31.07.2012 r. i 31.12.2014 r. = 132 509 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę częściowego uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W okolicznościach sprawy uznać należy, że powód był posiadaczem zależnym w dobrej wierze, a w konsekwencji przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów na lokal stanowiący własność pozwanej. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że wszelkie nakłady zostały dokonane przez powoda do kwietnia 2008 r., tj. przed dowiedzeniem się przez powoda o wytoczeniu przeciwko niemu przez wspólnotę mieszkaniową w dniu 29 marca 2011 r. powództwa o wydanie lokalu. W konsekwencji, powód może żądać zwrotu wszystkich nakładów poczynionych na ten lokal, stanowiących inne nakłady niż konieczne. Przekształcenie pomieszczeń strychowych pralni i suszarni w pełni samodzielne dwupokojowe mieszkanie z kuchnią, łazienką i dodatkowym pomieszczeniem na antresoli niewątpliwie zwiększa wartość własności pozwanej, albowiem wartość powyższych pomieszczeń przed adaptacją była trzykrotnie niższa od wartości rynkowej nowo powstałego lokalu nr (...).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności w wysokości 32 613,95 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...), wskazując, że skoro pozwana wytoczyła przeciwko powodowi odrębne powództwo o zapłatę tej kwoty, to niedopuszczalne jest orzekanie o tym samym roszczeniu w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu, niezasadny jest również zarzut pozwanej dotyczący konieczności umniejszenia kwoty przysługującej powodowi z tytułu zwrotu nakładów o wartość korzyści, jakie uzyskał z nieruchomości pozwanej. Wprawdzie powód przyznał że wynajmował lokal nr (...), jednakże to na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, czy i jakie z tego tytułu osiągnął dochody (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Skoro powód zaprzeczył, że jest w posiadaniu umowy najmu, to należało zaproponować taki dowód, który pozwoliłby ustalić zakres i choćby przeciętny dochód, jaki powód powinien we wskazanym okresie uzyskać.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 455 w zw. z art. 481 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490), a nadto art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623).

Od wyroku tego apelację wniosła pozwana zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 226 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;
- art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że to na pozwanej spoczywa obowiązek wykazania pobieranych przez powoda korzyści;
- art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na nierozstrzygnięciu co do podniesionego zarzutu potrącenia;

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu faktu, iż co do roszczeń powoda ponad kwotę 88 990 zł zapadł już prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu oddalający powództwo, co skutkuje nieważnością postępowania na podstawie art. 379 pkt 3 k.p.c.;
- art. 227 § 2 k.p.c. poprzez uznanie jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że dowód z opinii biegłego grafologa nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu opinii biegłego za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy;
- art. 233 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu faktu, że powód nie przedłożył umów najmu lokalu;
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku z opinii biegłego grafologa, mimo że przeprowadzenie tego dowodu było niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W konsekwencji pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zasądzającej na rzecz powoda kwotę powyżej 88 990 zł i odrzucenie pozwu w tym zakresie oraz zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w pozostałej części, ewentualnie – w przypadku nieuwzględnienia wniosku o częściowe odrzucenie pozwu – oddalenie powództwa w całości, a nadto zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Na wypadek nieuwzględnienia powyższych żądań, pozwana wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, a na wypadek nieuwzględnienia i tego żądania, wniosła o zmianę wyroku w części uwzględniającej powództwo poprzez rozłożenie zasądzonej kwoty na 48 równych miesięcznych rat. Ponadto, pozwana wniosła o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja okazała się niezasadna.

Na wstępie wskazać należy, że zakres kognicji Sądu drugiej instancji wyznacza treść art. 378 § 1 k.p.c., który stanowi, iż Sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Jak przyjął Sąd Najwyższy orzekający w składzie 7 sędziów w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. (OSNC 2008/6/55).

W rozpoznawanej sprawie nie zachodzi nieważność postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 3 k.p.c. W wyroku z dnia 6 maja 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 276/10 Sąd Apelacyjny w Poznaniu - odnosząc się do apelacji powoda - wskazał wyraźnie, że z uwagi na uznanie żądania powoda w zakresie rozliczenia nakładów na nieruchomości za żądanie przedwczesne i w konsekwencji jego oddalenie w całości, nie ma potrzeby szczegółowego odniesienia się do zarzutów apelacji powoda, odnoszących się do błędnego określenia wartości tych nakładów. Powstanie po uprawomocnieniu się orzeczenia nowej podstawy roszczenia uzasadnia nowy pozew. W tym przypadku taką podstawą było wydanie przez powoda pozwanej lokalu a zatem otwarcie się nieistniejącej wcześniej zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r. możliwości dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów. Skoro Sąd Apelacyjny uznał roszczenie powoda o zwrot nakładów za przedwczesne, co do zasady i w związku z tym w ogóle nie badał jego wysokości, to nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej w zakresie roszczenia powoda o zwrot nakładów w jakiegokolwiek części. Wbrew też zarzutowi, Sąd Okręgowy w Poznaniu odmawiając postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2013 r. odrzucenia pozwu ponad kwotę 88 990 zł powołał się na przytoczone motywy wyroku z 6

maja 2010 r., podnosząc, że w sprawie o sygn. akt I ACa 276/10 Sąd oddalając apelację powoda kierował się zarzutem przedwczesności roszczenia, a więc de facto nie badał roszczenia, co do zasady. Jedynie dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że ze stanowiska powoda na ówczesnym etapie postępowania nie wynikało jednoznacznie, czy żądana kwota powyżej 88 990 zł nie dotyczy zwrotu nakładów poczynionych w późniejszym okresie niż objęty ustaleniami w powyższej sprawie, tj. po kwietniu 2008 r.

Uprzedzając zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego w zakresie stosunku łączącego strony wskazać należy w tym miejscu, że w tym zakresie wyrok Sądu Apelacyjnego jednoznacznie za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjął, (powołując się m. in. na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20.08.1973 r. III CZP 17/73, OSNC 1974/4/66 oraz wyrok z dnia 8.03.1974 r. III CRN 353/73, OSNC 1975/4/64), że powoda należy traktować jako współposiadacza w dobrej wierze, któremu, jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności, przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. Ustalenia te jako leżące u podstaw wydania prawomocnego wyroku – niezależnie od dalszych uwag uzasadnienia - są wiążące a fakty sprekludowane.

Nie zasługują na uwzględnienie również zarzuty naruszenia przepisów postępowania w zakresie oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego grafologa. Formalnie rzecz biorąc wskazać można, że z protokołu rozprawy z 11 września 2015 r. wynika, iż po oddaleniu wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu pisma ręcznego, obecny na posiedzeniu w tym dniu pełnomocnik pozwanej nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Zatem, na obecnym etapie postępowania pozwana nie może skutecznie powoływać się na uchybienie przepisom postępowania w tym zakresie. Ponadto, wskazywana przez apelującą okoliczność, czy uchwała z dnia 2 grudnia 1998 r. została ważnie podjęta nie ma decydującego znaczenia dla oceny, czy powód dokonując nakładów był posiadaczem w dobrej wierze. Okoliczność, że powód miał zgodę pozwanej wspólnoty na posiadanie i adaptację pomieszczeń pralni i suszarni wynika nie tylko z powyższej uchwały oraz powołanego przez Sąd Okręgowy pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, lecz również z zeznań świadka Z. B., których oceny i uznania ich za wiarygodne w tym zakresie pozwana nie kwestionowała.

Pozwana nie kwestionowała też ustaleń Sądu Okręgowego stanowiących podstawę uznania powoda za posiadacza w dobrej wierze odnośnie do całości poczynionych nakładów, a mianowicie, że w dniu 30.03.2001 r. UM P. Wydział Urbanistyki i Architektury sporządził pismo, w którym stwierdził, że powód w sposób prawidłowy dokonał zgłoszenia do użytkowania lokalu nr (...) powstałego z adaptacji pomieszczeń strychowych. Pismo to doręczono o Wspólnocie w dniu 5.04.2001 r. Od września 2001 r. powód uiszczał na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy liczone od całej powierzchni lokalu nr (...) a więc 43,70 m<sup>2</sup>. Pozwana nie kwestionowała również ustaleń Sądu odnoszących się do drugiej przebudowy lokalu, tj., iż w dniu 3.12.2007 r., za wiedzą i zgodą Wspólnoty powód wystąpił do UM P. z wnioskiem o pozwolenie na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) poprzez przekształcenie pokoju o powierzchni 20 m<sup>2</sup> na dwa pokoje o powierzchniach oraz adaptację pomieszczenia nad zajmowanym strychem i wybudowanie prowadzących do niego schodów, decyzją z dnia 21.12.2007 r. uzyskał pozwolenie Prezydenta Miasta P. nr (...) na wskazaną przebudowę (nr UA. (...) - (...)). Pisma te doręczono członkowi zarządu Wspólnoty P. K. w dniach 28.12.2007 r. i 17.01.2008 r.

Niezasadny jest też zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania (...). Art. 226 § 1 k.c. odróżnia nakłady konieczne i nakłady inne zwane też użytecznymi, przy czym te ostatnie nakazuje oceniać, jako podlegające zwrotowi ze względu na kryterium zwiększania wartości rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Kryterium to ma charakter obiektywny i znajduje zastosowanie bez względu na subiektywną ocenę właściciela, co do przydatności tego rodzaju nakładów do dalszego wykorzystania nieruchomości według jego zamierzeń (por. wyrok SN z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 313/07, LEX nr 623819). Skoro w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy zakwalifikował wszystkie nakłady poczynione przez powoda jako nakłady inne niż konieczne, o których mowa w art. 226 § 1 zd. 2 k.c., to nie może być uznana za wadliwą oceną Sądu, że opinia biegłego określająca, czy i o ile zwiększyła się wartość nieruchomości pozwanej w dacie jej wydania przez powoda, tj. na dzień 31 lipca 2012 r. jest przydatna dla rozstrzygnięcia w sprawie. W świetle przytoczonego przepisu, nawet poczynienie nakładów o znacznej wartości (użytych materiałów budowlanych i wartości robót) nie uzasadniałoby żądania ich

zwrotu, gdyby skutek dokonania tych nakładów obiektywnie nie zwiększyła się wartość nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi. Należy bowiem zauważyć, że również nakłady o znacznej wartości ulegają z czasem amortyzacji i w rezultacie mogą nie zwiększać wartości nieruchomości w dacie jej wydania. Należy też zauważyć, że biegły w opinii określił nie tylko wartość nakładów według zasad rynkowych, lecz również dokonał sprawdzenia nakładów w podejściu kosztowym i tak określone wartości nie odbiegają od wyników uzyskanych przy szacowaniu wartości rynkowej (jeśli się zważy na podatek od towarów i usług oraz inne zastrzeżenia wskazane przez biegłego, takie jak koszty nadzoru i dokumentacji projektowej).

Nie znajduje podstaw również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 2 k.p.c. Jak wynika z akt sprawy, powód nie odmówił przedłożenia umów najmu, jakie zawarł we wskazanym okresie, a jedynie wskazał, iż nie posiada już ich egzemplarzy, podając przyczyny tego stanu rzeczy. Powód przedłożył też na wezwanie Sądu wnioskiwane przez stronę pozwaną zeznania podatkowe. Nie było więc podstaw do zastosowania przytoczonego przepisu.

Ponadto, niezasadny jest zarzut, że w sprawie nie doszło do ustalenia, które z nakładów miały charakter konieczny, a które zaliczać należy do innych nakładów. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych odnośnie do zakresu poczynionych prac adaptacyjnych na nieruchomości. W szczególności ustalił, że w związku z podjętymi pracami, powód nakładem własnych sił i środków wykonał: izolację stropu dachu folią paroprzepuszczalną i paraizolacyjną oraz wełną mineralną, wbudowanie okien połączeniowych i wymiana okna w pralni na nowe, plastikowe, zamurowanie jednego wejścia – do suszarni, wykucie wejścia między pralnią i suszarnią z pozostawieniem starego wejścia do pralni, przeniesienie wylazu dachowego z suszarni do przeciwnej strony budynku, postawienie ścianek działowych, część z nich była murowana część na stelażach z regipsów, wyrównane zostały podłogi wylewką, położenie płyt wiórowo-paździerzowych, z folią paraizolacyjną, na płyty zostały położone panele, kompleksowa instalacja elektryczna, gazowa i wod-kan (prace te wykonał wyspecjalizowany podmiot), wyrównanie wszystkich ścian, przez położenie płyt kartonowo-gipsowych, na stropie płyty gipsowe, zbudowany strop oddzielający pomieszczenia mieszkalne od strychu, który posiadał wylaz bezpośrednio z korytarza tego mieszkania, wydzielona została łazienka, położone płytki na podłodze i ścianach, wyposażono ją w toaletę, wannę, umywalkę i elektryczny podgrzewacz wody, założono panele podłogowe, umeblowano kuchnię, zamontowano sprzęt AGD oraz zlewozmywak. Natomiast kwestia zakwalifikowania poszczególnych nakładów jako nakładów koniecznych lub innych nakładów, stanowi już kwestię zastosowania prawa materialnego, a nie ustaleń faktycznych. Skoro wszystkie poczynione przez powoda nakłady zostały ocenione jako nakłady inne niż konieczne, to okoliczność, jakie korzyści powód uzyskał z tytułu pobierania czynszu najmu nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Kwestia ta bowiem ma istotne znaczenie jedynie w sytuacji, gdy rozliczeniu podlegają nakłady konieczne. W doktrynie przyjmuje się, że zależnie od charakteru poniesionych nakładów posiadaczowi w dobrej wierze przysługują różne roszczenia. W przypadku nakładów koniecznych może żądać ich zwrotu, ale jedynie w granicach, w jakich nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy (art. 226 § 1 zd. pierwsze k.c.). W przypadku zwrotu innych nakładów, jedynie o tyle, o ile zwiększają one wartość rzeczy w momencie jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. drugie k.c.). Z powyższych względów nie mógł odnieść zamierzonego skutku również zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Należy tu zauważyć, że uzasadniając zarzuty odnośnie do charakteru nakładów poczynionych przez powoda, pozwana wskazała, że w jej ocenie charakter nakładów należy oceniać ze względu na cel łączącej strony umowy oraz powód, dla którego udostępniono stronie przeciwnej lokal. Wprawdzie dokonanie przeróbek na adaptację pomieszczeń w normalnych okolicznościach nie może być uznane za nakłady konieczne, jednakże z uwagi na cel jaki strony zamierzały osiągnąć miały one konieczny charakter (s. 6-7 apelacji). Z powyższego wynika, że pozwana przyznaje, iż wyraziła zgodę na przekazanie powodowi pomieszczeń pralni i suszarni w celu późniejszego przeniesienia własności tej części nieruchomości na rzecz powoda, po jej wyodrębnieniu jako samodzielny lokal. Powyższe potwierdza, że powód dokonał nakładów będąc posiadaczem w dobrej wierze i pozostaje w sprzeczności z zarzutami pozwanej, dotyczącymi uchwały z dnia 2 grudnia 1998 r. Fakt zresztą, że i pozwana traktowała powoda do dnia 31 grudnia 2009 r. jako posiadacza w dobrej wierze wynika także z tego, że w pozwie z dnia 29.03.2011 r. skierowanym przeciwko powodowi wniesiono o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) za okres od dnia 1 stycznia 2010 r.



W ustalonym stanie faktycznym, którego pozwana skutecznie nie podważyła, należy podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że nakłady dokonane przez powoda miały charakter nakładów innych niż konieczne, w rozumieniu przepisu art. 226 § 1 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie podniesiono, że dla uznania nakładu za konieczny nie wystarczy wykazanie, że służy on normalnemu korzystaniu z rzeczy. Ponadto trzeba stwierdzić, że bez nakładu dana rzecz z istoty swej nie mogłaby służyć swemu przeznaczeniu (wyrok z dnia 3 października 2003 r., III CKN 402/01 i z dnia 25 czerwca 1998 r. sygn. III CKN 430/98). Jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie, w celu korzystania z pomieszczeń pralni i suszarni zgodnie z ich przeznaczeniem w chwili objęcia tych pomieszczeń w posiadanie przez powoda, nie było potrzeby dokonywania jakichkolwiek napraw i remontów. Powód natomiast za zgodą pozwanej dokonał przekształcenia tych pomieszczeń o charakterze gospodarczym w samodzielny lokal mieszkalny. Poniesione w tym celu nakłady słusznie Sąd Okręgowy zakwalifikował jako nakłady inne niż konieczne, które zwiększyły wartość nieruchomości stanowiącej własność pozwanej.

Niezasadny jest również zarzut dotyczący nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 32 613,95 zł. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. można przedstawić do potrącenia swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Zatem, co do zasady, pozwana mogła przedstawić wierzytelność pieniężną z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie do potrącenia z wierzytelnością powoda. Sąd Okręgowy wskazał, że skoro jednak pozwana zdecydowała się dochodzić swojej wierzytelności przed sądem w odrębnym postępowaniu, gdzie zapadł już wyrok kończący postępowanie w pierwszej instancji i w sprawie tej pozwana nie cofnęła powództwa ze względu na umorzenie przedmiotowej wierzytelności, nie może dokonać potrącenia. Z poglądem tak wyrażonym można polemizować, gdyż opiera on się na wykładni woli powoda w tym zakresie (a właściwie braku woli potrącenia). Przede wszystkim jednak zarzut ten jest niezasadny z uwagi na fakt, że w niniejszym postępowaniu pozwana w apelacji nie wskazywała, by w ogóle złożyła powodowi materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu prowadzące do umorzenia wierzytelności do kwoty niższej (art. 499 k.c.), a jedynie powoływała się na podniesiony zarzut procesowy. Uznać zatem należy, że zasadnie Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu pozwanej potrącenia wskazanej przez nią wierzytelności.

Nie było również podstaw do uwzględniania wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty, na podstawie art. 320 k.p.c. Pozwana już od momentu wydania jej przez powoda lokalu nr (...) w lipcu 2012 r. powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda wartości poczynionych przez niego nakładów (art. 229 k.c.). Pozwana miała zatem wystarczający czas, by zgromadzić odpowiednie środki na zaspokojenie roszczeń powoda. Jeżeli nawet – jak twierdzi pozwana – bezskutecznie usiłowała zbyć przedmiotowy lokal, to miała możliwość chociażby jego wynajęcia i z uzyskiwanego czynszu pokrycia znacznej części roszczenia powoda. Uwzględnienie wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na 48 równych miesięcznych rat byłoby krzywdzące dla powoda i pozbawiłoby go możliwości korzystania z całości należnych mu środków pieniężnych przez okres kolejnych czterech lat.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku, orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej postępowanie apelacyjne.

Marcin Radwan Jan Futro Karol Ratajczak