

Sygn. akt V ACa 971/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Zuzanna Adamczyk

Protokolant: sekr. sądowy Anna Łachacz

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K. i S. K.

przeciwko A. T. i O. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 stycznia 2016 r., sygn. akt IV C 351/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zuzanna Adamczyk Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt V ACa 971/17

UZASADNIENIE

I. i S. małżonkowie K. wnieśli o zasądzenie solidarnie od A. i O. małżonków T. kwoty 80.700 złotych wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim przyznał adwokatowi M. M. kwotę 3.600 zł powiększoną o stawkę podatku VAT za pomoc prawną świadczoną powodom z urzędu; w punkcie trzecim opłatę sądową od ponoszenia, której powodowie byli zwolnieni przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że małżonkowie T. na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2007 roku, stali się właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). Właścicielem tej nieruchomości od 1962 roku była F. G., a następnie S. D. i J. D.. Na nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny numer (...), którego najemcami byli w okresie od 1973 roku do

2011 powodowie. Lokal ten od 1943 roku zajmował J. U., który był wujem powódki I. K.. U. czynił na zajmowany przez siebie lokal nakłady. Te nakłady zostały szczegółowo wymienione w protokole sporządzonym przez administratora budynku pana R. G. 6 sierpnia 1971 roku. Po wyprowadzeniu się J. U., lokal zajęli powodowie wraz z synami. W czasie swojego zamieszkiwania robili w lokalu różne remonty i ulepszenia. Na przykład remontowali kominy, dach, robili bieżące remonty. Z większych remontów robili przebudowę tarasu, wstawili okna, drzwi, ułożyli terakotę na schodach, naprawili ciekący sufit, wymienili centralne ogrzewanie, rury i grzejniki. Tych remontów nie uzgadniali w żaden sposób z właścicielami. Zrobili też hydrofor w piwnicy i pompę. Doprowadzili kanalizację do wodociągu, wymienili okno w kuchni i kupili nowe piece. Żadnych z tych remontów nie uzgadniali z właścicielami. Po nabyciu przez małżonków T. w/w nieruchomości, nowi właściciele wypowiedzieli umowę najmu lokatorom kwaterunkowym, w tym również powodom, czyli państwu K..

Dnia 8 lutego 2012 roku zapadł wyrok eksmisyjny przeciwko rodzinie K. i na podstawie tego wyroku powodowie zostali wyeksmitowani.

Sąd Okręgowy ustalił, że małżonkowie S. i I. K. ostatecznie w październiku opuścili lokal i wyprowadzili się do przyznanego im lokalu socjalnego. Natomiast pozostali pozwani ze sprawy o eksmisję nadal zamieszkują w tym lokalu i lokal nie został wydany do dnia dzisiejszego.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom powodów, że nabyli przedmiotowy lokal od pana U. i za nakłady się z nim rozliczyli, płacąc mu kwotę 60.000 zł.

Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości, celem dokonania wyceny nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość.

Ppowodowie byli najemcami lokalu przy ulicy (...) w P.. Jedyne przepisy, które odnoszą się do rozliczeń między właścicielami, a najemcami to artykuł 676 k.c., który stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru, albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przy czym wartości ulepszeń nie można utożsamiać z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniony w chwili zwrotu rzeczy.

W ocenie Sądu materiał dowodowy nie wskazuje na to, ażeby było jakiekolwiek porozumienie między powodami, a właścicielami w zakresie czynionych na nieruchomość nakładów. Pozwana O. T. (2) na rozprawie w maju 2015 roku oświadczyła, że nie jest zainteresowana zachowaniem jakichkolwiek nakładów. Zeznała, że nieruchomość jest w bardzo złym stanie, była wykonywana ekspertyza techniczna budynku, która stwierdziła, że budynek w całości nadaje się do generalnego remontu. Pozwana nie jest zainteresowana zatrzymaniem jakichkolwiek nakładów, które znajdują się w tym lokalu. Sąd I instancji podkreślił, że przedmiotowy lokal do dnia dzisiejszego nie został wydany pozwanym. Nie jest w posiadaniu pozwanych, ponieważ jest w posiadaniu synów powodów, którzy mimo orzeczonej eksmisji nie opuścili lokalu i nadal tam zamieszkują. Powodowie twierdzą, że nakłady, które czynił na przedmiotowy lokal J. U., rozliczyli z J. U. i w związku z tym są następcami prawnymi J. U..

Zdaniem Sądu Okręgowego takie stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd podniósł, że jeżeli J. U. czynił na lokal jakiekolwiek nakłady, to również stosownie do art. 676 k.c. mógł się rozliczać wyłącznie z właścicielem lokalu, a nie z przyszłymi najemcami. A zatem nie ma tu żadnego następstwa prawnego, co do nakładów czynionych przez J. U..

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i oddalił je.

O kosztach orzekł na podstawie artykułu 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w punkcie pierwszym i zarzucili:

I. naruszenie przepisów postępowania,

1. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 roku wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nakładów koniecznych poczynionych w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. przez Powodów w związku z niezbędnym remontem obejmującym etapy wyszczególnione przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 11.09.2014 r., a także wskazanych w pozwie powodów z dnia 5 kwietnia 2013 r. i w załączniku do pozwu, w sytuacji gdy, wniosek ten został zgłoszony na okoliczności sporne między stronami i istotne z punktu widzenia żądania pozwu oraz wymagające wiedzy specjalnej;

2. art. 217 k.p.c. i 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie podania w uzasadnieniu motywów oddalenia wniosku Powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego;

3. art. 233 k.p.c., poprzez naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, a tym samym ich ocenę wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego polegające na:

a) bezzasadnym przyjęciu, że lokal nie został wydany Pozwanym, podczas gdy jednocześnie Sąd prawidłowo ustalił, że Powodowie opuścili przedmiotowy lokal, a skoro tak to warunek zwrotu przez Powodów lokalu właścicielom musi być uznany za spełniony;

b) błędnym przyjęciu, że Powodowie nie zawarli umowy z J. U., w ramach której rozliczyli poczynione przez niego na lokal nakłady (która to umowa stanowiła przelew wierzytelności), podczas gdy na tę okoliczność zeznała Powódka, a nadto kwestię zawarcia porozumienia między Powodami a J. U. potwierdziła świadek S. B. w swoich zeznaniach;

II. naruszenia prawa materialnego tj.:

1. art. 509 i 510 w zw. z art. 676 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie jest dopuszczalna cesja wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów (ulepszeń) pomiędzy najemcami, co skutkowało nieprawidłowym uznaniem, że Powodowie nie mogą dochodzić od Pozwanych nabytej w drodze cesji wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez J. U. na lokal nr (...) przy ul. (...) w P.;

2. art. 676 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że Powodowie nie są uprawnieni do uzyskania zapłaty za wykonane przez nich i J. U. ulepszenia lokalu Pozwanych, podczas gdy z okoliczności sprawy (charakteru wykonanych nakładów) wyraźnie wynika, że przywrócenie poprzedniego stanu lokalu jest niemożliwe, ekonomicznie nieuzasadnione, jak również niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, oraz zasadami współzycia społecznego;

3. art. 676 k.c. polegające na jego błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że pomimo, iż Powodowie ulepszyli rzecz najętą stanowiącą własność Pozwanych, to po zwrocie rzeczy Pozwani nie są zobowiązani do zapłaty Powodom za poniesione nakłady ulepszające rzecz, pomimo iż Pozwani nie żądali przywrócenia stanu poprzedniego.

Skarżący wnieśli o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 21 stycznia 2016 roku oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy; przeprowadzenie przez Sąd II instancji dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nakładów koniecznych poczynionych w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. przez Powodów w związku z niezbędnym remontem obejmującym etapy wyszczególnione przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 11.09.2014 r., a także wskazane w pozwie z dnia 5 kwietnia 2013 r. i załączniku do pozwu.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej Powodom z urzędu; ewentualnie, o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Nadto skarżący wnieśli o zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej Powodom w postępowaniu apelacyjnym.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2016 r. skarżący uzupełniając apelację zarzucili ponadto:

1. błędne ustalenia faktyczne, które miały wpływ na treść wyroku, polegające na stwierdzeniu, że lokal w stosunku do którego powodowie wnosili o zwrot nakładów nie został wydany właścicielom;
2. błędne ustalenia iż J. U. nie był posiadaczem samoistnym, pomimo iż czynił wiele nakładów na w/w lokal jak i na zajęta przez niego część nieruchomości wraz z działką;
3. błędne ustalenia o braku następstwa prawnego pomiędzy J. U. a powodami;
4. błędne przyjęcie art. 676 k.c. w powyższej sprawie i w oparciu o ten artykuł oddalenie powództwa, w sytuacji gdy przepisem mającym zastosowanie w sprawie jest art. 663 kodeksu cywilnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jest uzasadniona.

Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na podstawie art. 386 par. 4 k.p.c. i art. 108 par. 2 k.p.c.

Zwrot lokalu w rozumieniu art. 675 par. 1 i 2 k.c. oznacza oddanie go z powrotem wynajmującemu, czyli przeniesienie na niego faktycznego władztwa nad lokalem (posiadania).

O ile w dacie wyrokowania przez sąd I instancji, w lokalu przy ul. (...) w P. pozostawali dorośli synowie powodów, zatem nie miał miejsca faktyczny zwrot lokalu wynajmującym i roszczenie do wynajmujących o zwrot wartości ulepszeń było przedwczesne, o tyle w chwili rozpoznawania apelacji, lokal na skutek wykonania wyroku orzekającego eksmisję znajduje się w posiadaniu pozwanych (bezsporne), zatem roszczenie o zwrot wartości ulepszeń stało się wymagalne.

Uszło uwadze sądu I instancji, że wymagalność roszczenia o zwrot nakładów koniecznych nie jest uzależniona od zwrotu rzeczy. Przepis art. 676 k.c. ma zastosowanie tylko do nakładów dokonanych w celu ulepszenia rzeczy najętej, zwrotu nakładów koniecznych najemca może żądać w czasie trwania najmu. (zob. wyrok SN z dnia 30 grudnia 1971 r. sygn. III CRN 375/71).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r. sygn. V CK 751/04

Sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego. Ponadto przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści.

Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), a także nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.

Sąd I instancji nie dokonał żadnych ustaleń faktycznych i nie poczynił żadnych rozważań prawnych odnośnie charakteru nakładów poczynionych przez powodów na wynajmowany lokal, w szczególności nie ustalił czy wśród tych nakładów znajdują się nakłady konieczne, które nie podlegają rozliczeniu w oparciu o zastosowany przez sąd art. 676 k.c., nie ustalił również, które nakłady poczynione zostały przez J. U., a które przez samych powodów, nie wiadomo w jakim stanie technicznym był lokal w momencie zawarcia umowy najmu przez powodów, sąd nie ustalił treści umowy najmu łączącej strony a zwłaszcza zawartych w niej postanowień dotyczących rozliczenia nakładów.

W przypadku żądania zwrotu nakładów koniecznych dokonanych przez najemcę bez uprzedniego wyznaczenia wynajmującego terminu ich dokonania może mu przysługiwać względem wynajmującego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i nast. k.c.). W tym bowiem wypadku najemca wykonuje czynności należące do sfery kompetencji i obowiązków wynajmującego w zakresie utrzymania rzeczy najętej w należyтым stanie (art. 662 k.c.). Argumentacja ta powinna być w zasadzie analogiczna do argumentacji w przypadku, gdy były najemca, nie wyznaczając byłemu wynajmującego terminu, dokonuje takich nakładów, które z reguły są niezbędne do tego, żeby bez zagrożenia dla zdrowia korzystać z lokalu. Skoro na byłym wynajmującym ciąży obowiązek związany z eliminowaniem zagrożeń dla zdrowia i życia byłego najemcy, to te obowiązki musiałby on wykonać. Powodowie powołują się między innymi na to, że dokonali naprawy dachu bo przeciekał, naprawy sufitu bo był dziurawy i komina bo się rozpadł, że wymienili rury i grzejniki CO, oraz okno w kuchni bo stare się rozsypało, że dokonali wymiany pieca (k.256). W stanie faktycznym sąd I instancji wymienił te nakłady jako poczynione przez powodów, nie wiadomo jednak dlaczego potraktował je jako ulepszenia i rozważał ich zwrot jedynie w świetle art. 676 k.c., rozumowanie sądu I instancji nie poddaje się kontroli gdyż nie zawiera w tym zakresie żadnego uzasadnienia.

O ile nakłady dokonane przez J. U. wymienione w piśmie na kartach 12-13 akt rzeczywiście są nakładami użytecznymi i jak prawidłowo ustalił sąd I instancji nie zostało udowodnione, że J. U. przelał na powodów przysługujące mu względem wynajmującego roszczenie o zwrot wartości tych nakładów, o tyle nakłady poczynione przez samych powodów wymagają oceny pod kątem ich charakteru, czego sąd I instancji nie uczynił. Sąd nie ustalił, które z nakładów obciążają powodów jako najemców z mocy art. 662 par. 2 k.c. w zw. z art. 681 k.c., które są nakładami obciążającymi wynajmującego z mocy art. 662 par. 1 k.c. w zw. z art. 663 k.c. Uszło przy tym uwadze sądu I instancji, że ulepszenia dokonane przez J. U. istniejące w lokalu w chwili zawarcia umowy najmu przez powodów stanowiły o standardzie wynajętego lokalu i również te urządzenia winny być utrzymywane przez wynajmującego w stanie przydatnym do umówionego użytku. Powódka zeznała, że urządzenia te zużyły się i wymagały remontu (k.256). W tym zakresie sąd I instancji nie poczynił żadnych ustaleń.

Sporządzone przez sąd I instancji uzasadnienie nie odpowiada treści art. 328 par. 2 k.p.c. tak gdy chodzi o ustalenia faktyczne dotyczące nakładów poczynionych przez samych powodów jak i rozważania prawne i jako takie nie poddaje się kontroli.

Jeśli chodzi o nakłady użyteczne, rację ma sąd I instancji że zastosowanie powinien mieć art. 676 k.c., wpiery jednak należy te nakłady określić. Sąd nie rozważył również, czy możliwe jest usunięcie ulepszeń takich jak np. podłączenie kanalizacji bez naruszenia substancji lokalu i czy żądanie usunięcia ulepszeń nie prowadzi do nadużycia prawa określonego w art. 5 k.c.

Wszystkie wskazane wyżej braki pozwalają na ocenę, że istota sprawy nie została rozpoznana. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd I instancji powinien ustalić jaki charakter mają poszczególne nakłady poczynione przez powodów. Przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści lokal i stan lokalu w momencie zawarcia umowy najmu (odnośnie stanu lokalu w chwili zawarcia umowy najmu przez powodów nie ma żadnych ustaleń). Następnie sąd I instancji winien ustalić, czy powodom przysługuje roszczenie o zwrot nakładów koniecznych (w tym zakresie brak ustaleń i rozważań prawnych), o ile roszczenie o zwrot nakładów koniecznych uznane zostanie za uzasadnione, należy dopuścić dowód z opinii biegłego celem wyceny wartości tych nakładów. Gdy idzie o nakłady użyteczne sąd I instancji powinien ustalić, czy są wśród nich takie, których usunięcie przez najemców nie jest możliwe gdyż naruszyłoby substancję budynku (lokalu) i czy odmowa zatrzymania tych ulepszeń przez pozwanych nie prowadzi do nadużycia prawa określonego w art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny z mocy art. 386 par. 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok Zuzanna Adameczyk