

Sygn. akt I ACa 50/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w B.**

przeciwko **K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 30 listopada 2012 r. sygn. akt I C 458/09

1. Zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I, III i IV w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. w B. na rzecz pozwanych K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1) solidarnie kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 17.905 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 września 2009 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wnosił o zasądzenie od pozwanych K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1) kwoty 250.100 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2008 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na stanowiące własność pozwanych lokale użytkowe i pomieszczenia sanitarne położone na parterze budynku znajdującego się w E. przy ulicy (...). Nadto domagał się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani K. K. (1), A. A. (1) K., N. K. i M. K. (1) wnosili o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Podnieśli, że nakłady poczynione przez powoda w lokalach pozwanych nie są nakładami koniecznymi, albowiem w chwili wydania powodowi tych lokali były one w stanie technicznym umożliwiającym normalne z nich korzystanie. Nakłady te nie służyły do utrzymania rzeczy. Nakłady poczynione przez powoda mogą mieć zatem charakter innych nakładów, skoro zostały poczynione wyłącznie w celu przystosowania lokalu do prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej - apteki. Biorąc jednak pod uwagę stan lokali w chwili jego wydania pozwany i konieczność poniesienia kosztów związanych z przywróceniem go do stanu poprzedniego, brak jest podstaw do przyjęcia, że nakłady poczynione przez powoda podwyższyły jego wartość. Pozwani poddawali też w wątpliwość tak faktyczną datę zawarcia przez powoda z firmą (...) umowy o roboty budowlane, datę wystawienia faktury jak i wskazany w niej roczny termin jej zapłaty. Wskazywali na różnicę między kwotami wynagrodzenia ustalonymi w umowie powoda z wykonawcą, a kwotami wskazanymi w fakturze wystawionej przez wykonawcę. Zarzucili również, że powód nie wykazał, że w terminie wskazanym w fakturze dokonał zapłaty kwoty, na którą ona opiewała.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 250.100 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 listopada 2008 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 13.645,50 złotych tytułem należnej opłaty w sprawie i nieuiszczonych wydatków sądowych.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Umową z dnia 11 grudnia 2001 roku L. i I. K. (1) darowali wówczas małoletnim pozwany K. K. (1), A. A. (1) K., N. K. i M. K. (1) na zasadzie współwłasności po 1/5 udziału nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położoną w E. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadził księgę wieczystą Nr (...). W imieniu małoletnich pozwanych darowiznę przyjęli ich rodzice M. i I. K. (2).

W dniu 15 września 2006 roku pozwani reprezentowani przez przedstawicieli ustawowych M. i I. K. (2) oraz A. P. i Z. B. (1) zawarli umowę najmu trzech lokali położonych w budynku posadowionym w E. przy ulicy (...), a mianowicie: lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze tego budynku o łącznej powierzchni 120 m² i pomieszczeń sanitarnych o powierzchni użytkowej 10 m², lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze budynku od podwórza o łącznej powierzchni 120 m² wraz z pomieszczeniami sanitarnymi oraz lokalu mieszkalnego o powierzchni 100 m² mieszczącego się na trzecim piętrze budynku. W chwili zawarcia tej umowy lokale użytkowe były w posiadaniu innych najemców, ale wynajmujący zobowiązał się do wypowiedzenia tych umów w terminie od 3 do 6 miesięcy. Umowa ta została zawarta na okres od 1 kwietnia 2007 roku do 1 kwietnia 2017 roku - z przeznaczeniem na działalność gospodarczą w postaci prowadzenia apteki. Wynajmujący wyraził zgodę na przebudowę lokalu ze stosownym projektem w tym zakresie. Czynsz miesięczny został ustalony na kwotę 12.000 złotych (odpowiednio 9.000 złotych, 2.000 złotych i 1.000 złotych) płatną od dnia podpisania umowy z góry. Najemcę obciążały ponadto koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokali. W umowie strony przewidziały też sposób i terminy waloryzowania czynszu. Zgodnie z umową najemcy nie przysługiwało prawo oddania przedmiotu najmu w podnajem lub korzystania przez osoby trzecie bez zgody wynajmującego, za wyjątkiem podnajmu części lokalu na potrzeby fundacji mającej w statucie zapis o pomoc pacjentom apteki. Najemca nie mógł też dokonywać bez każdorazowej pisemnej zgody wynajmującego jakichkolwiek zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu, w szczególności zmian naruszających konstrukcję budynku. Wszelkie adaptacje lokalu mogły być wykonane w oparciu o dokumentację uprawnionego projektanta i jedynie po uprzedniej pisemnej zgodzie wynajmującego. Adaptacje lokalu przeprowadzić miał najemca bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, a po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązał się do doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego z dnia jego przejęcia. Prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przysługiwało jedynie wynajmującemu w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat

za dwa pełne okresy płatności lub używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową, a w szczególności w przypadku prowadzenia innej działalności niż prowadzenie apteki.

W dniu podpisania umowy najmu K. K. (1) miała 19 lat, A. K. (1) - 17 lat, N. K. - 12 lat, A. K. (2) - 9 lat, a M. K. (1) - 7 lat. Powodowa Spółka została zawiązana na podstawie umowy w dniu 15 grudnia 2006 roku.

Aneks nr (...) do umowy z dnia 15 września 2006 roku w miejsce dotychczasowych najemców wstąpił powód. Kolejny aneks dotyczył obowiązku pokrywania przez najemcę kosztów eksploatacyjnych wynajmowanego lokalu, a nadto złożenia weksla in blanco na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego wynikających z zawartej umowy.

Przedmiotowe lokale zostały przekazane najemcom A. P. i Z. B. (1) protokołem przekazania z dnia 1 marca 2007 roku. W protokole wymieniono wyposażenie stałe i ruchome poszczególnych pomieszczeń lokali, sposób pomalowania poszczególnych pomieszczeń, a także znajdujące się tam sprzęty. Pismem z dnia 30 kwietnia 2007 roku najemca A. P. poinformował I. K. (3) o zakresie niezbędnych prac aby adaptować lokal na potrzeby apteki.

W dniu 7 listopada 2006 roku na zlecenie A. P. został sporządzony opis techniczny lokalu przeznaczonego na aptekę ogólnodostępną. Projekt prac adaptacyjnych został wykonany przez P. P., który zeznał, że wszelkie prace związane z konstrukcją budynku, takie jak wykonanie klatki schodowej, co wiązało się z usunięciem części stropu były uzgadnianie z I. K. (2). Całe pomieszczenie zgodnie z projektem zostało wyposażone w instalację elektryczną i okablowanie komputerowe. Został wykonany też nowy sanitariat w miejsce istniejącego.

W dniu 22 lutego 2007 roku powód zawarł z (...) Przedsiębiorstwem (...) w B. umowę na wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych w wynajętych lokalach. W umowie tej określono termin wykonania robót oraz wynagrodzenie wykonawcy na kwotę 190.000 złotych netto. Aneks do tej umowy z dnia 30 marca 2007 roku strony przedłużyły pierwotny termin wykonania robót do dnia 18 czerwca 2007 roku oraz ustaliły nowe wynagrodzenie na kwotę 205.000 złotych netto.

Na wniosek powoda z dnia 21 marca 2007 roku decyzją z dnia 3 kwietnia 2007 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie pomieszczeń budynku usługowego przy ulicy (...) w E. na lokal apteki ogólnodostępnej. Pismem z dnia 20 kwietnia 2007 roku powód zawiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w E. o rozpoczęciu robót.

Roboty budowlane wykonane w lokalu były zgodne z dokumentacją i projektem. Część robót ingerowała w konstrukcję budynku, ale było to konieczne z uwagi na wykonanie schodów między kondygnacjami lokali.

Inwestor za brak zgłoszenia o rozpoczęciu robót i wyznaczenia kierownika robót został ukarany mandatem przez Inspektora Nadzoru Budowlanego w E., ale niezwłocznie dopełnił tego obowiązku i roboty były kontynuowane. O braku legalności prac wykonywanych przez powoda Inspektorat został zawiadomiony przez I. K. (3) lub kogoś z jego rodziny.

Roboty budowlane określone umową z dnia 22 lutego 2007 roku odebrane zostały przez zamawiającego bez zastrzeżeń protokołem z dnia 18 czerwca 2007 roku na kwotę 250.100 złotych brutto. W dniu 21 czerwca 2007 roku wykonawca robót (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. wystawiło powodowi fakturę nr (...) za wykonane prace, na podstawie kosztorysu uproszczonego.

W fakturze wskazano, że powyższa należność winna być opłacona przelewem do dnia 20 czerwca 2008 roku.

Prezes Zarządu powoda A. P. przesłuchany w charakterze strony zeznał, że jeszcze przed podpisaniem umowy posiadał wiedzę, że I. K. (2) nie jest właścicielem budynku. Niemniej I. K. (2) zapewniał go, że jest przedstawicielem swoich dzieci. A. P. konsultował z I. K. (2) zakres prac, bo spółka nie chciała wykonywać niczego bez zgody wynajmującego. Miał świadomość co do zapisów umowy, że koszty wykonania robót adaptacyjnych obciążają najemcę, ale z uwagi na to, że umowa była zawarta na 10 lat liczył na to, że nakłady się zamortyzują. Podkreślał, że zarówno w trakcie prac budowlanych jak i po otwarciu apteki (...) utrudniał funkcjonowanie spółce, wywieszał samowolnie zakazy

wjazdu pojazdów na działkę, która była w rzeczywistości działką miejską, wzywał wielokrotnie Straż Miejską, urządził awantury w lokalu apteki już po jej otwarciu. Miał np. zastrzeżenia do godzin jej otwarcia, godzin wyjścia pracowników z apteki. Przed organami, które wzywał na interwencje legitymował się jako właściciel nieruchomości, a w wytoczonym powództwie o eksmisję jako nieuprawniony przedstawiciel małoletnich. Wykonane prace adaptacyjne w szczególności w zakresie wentylacji, sieci elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz drzwi wewnętrzne zdaniem A. P. były nakładami zwiększającymi wartość wynajętego lokalu.

W dniu 25 lipca 2007 roku do Sądu Rejonowego w Elku wpłynął pozew K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1) o nakazanie (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. aby opróżniła i wydała przedmiotowe lokale. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. otrzymała odpis pozwu w dniu 30 lipca 2007 roku. Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2007 roku w sprawie I C 160/07 Sąd Rejonowy w Elku oddalił to powództwo, ale Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie IX Ca 121/08 zmienił ten wyrok i nakazał (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. opróżnienie i wydanie K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1) wynajętych lokali. W trakcie sprawy o eksmisję matka pozwanych M. K. (2) proponowała powodowi zawarcie ugody między innymi przez zawarcie nowej umowy najmu pomieszczeń.

Powód złożył wniosek o ogłoszenie upadłości. W dniu 30 września 2008 roku syndyk masy upadłości powoda M. R. przekazał protokolarnie wynajmowane pomieszczenia, za wyjątkiem dwu pomieszczeń w których znajdowały się leki, przedstawicielom ustawowym pozwanych I. i M. K. (2). I. K. (2) wręczył wówczas syndykowi sporządzone przez siebie protokoły odbioru poszczególnych pomieszczeń. Wydano też M. i I. K. (2) dwa komplety kluczy do lokalu. Mimo, że w dniu 23 czerwca 2008 roku przedstawiciel pozwanych przejął od syndyka powoda lokal na trzeciej kondygnacji budynku, po ogłoszeniu postanowienia o umorzeniu upadłości zgłosił Komisarzowi pogorszenie stanu technicznego lokalu. Na zarządzenie sędziego komisarza w dniu 10 października 2008 roku została sporządzona notatka służbowa z przekazania lokalu. W przekazaniu uczestniczyli I. K. (2), A. P. i Z. B. (1) jako przedstawiciele powoda oraz syndyk M. R.. Spotkanie to odbyło się na skutek pisma I. K. (3) w sprawie stanu technicznego lokalu. Przedstawiciele powoda domagali się oględzin lokalu z rzeczoznawcą z uwagi na pogorszenie jego stanu technicznego po uprawomocnieniu się postanowienia o umorzeniu postępowania upadłościowego. Wnieśli także zastrzeżenia co do jakości przechowywanych leków z uwagi na brak energii elektrycznej w pomieszczeniach. I. K. (2) odmówił podpisania notatki.

Pismem z dnia 28 października 2008 roku I. K. (2) wezwał syndyka powoda do opróżnienia i wydania lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października 2008 roku. Syndyk M. R. uczynił zadość żądaniu I. K. (3) w dniu 4 listopada 2008 roku Lokal będący przedmiotem najmu został całkowicie opróżniony a klucze przekazane I. K. (3).

Z zeznań świadka P. B. wynika, że I. K. (2) na bieżąco kontrolował przebieg robót i sposób ich wykonania, zgłaszał swoje uwagi, które były uwzględniane w takim zakresie, w jakim było konieczne dostosowanie lokalu na potrzeby prowadzenia w nim apteki. W chwili kiedy powód opuszczał lokal apteka już funkcjonowała.

Postanowieniem z dnia 3 października 2008 roku w sprawie V GUp 5/08 Sąd Rejonowy w Olsztynie umorzył postępowanie upadłościowe w stosunku do powoda. Zażalenie powoda na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 29 listopada 2008 roku w sprawie V Gz 92/08.

Powód wzywał najpierw pozwanych do zapłaty kwoty 1.339,800 złotych z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na rzecz (330.000 złotych) oraz utraconych korzyści za okres 10 lat (1.009.800 złotych). Ostatecznie domagał się zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu w kwocie 250.100 złotych.

Na poparcie twierdzenia, że powód zwrócił lokal w stanie pogorszonym pozwani przedstawili rzut techniczny parteru i piwnicy pomieszczeń oraz kserokopie zdjęć fragmentów pomieszczeń. Na zdjęciach tych brak jest daty ich wykonania. Zdjęcia te wykonywał świadek W. W.. Pozwani wskazali też, że obiekt od co najmniej sierpnia 2004 roku był ochraniający i monitorowany. M. R. wyznaczony dla powoda tymczasowym nadzorcą w toku postępowania upadłościowego zeznał, że był w wynajmowanym lokalu po wyprowadzeniu się z niego powoda, ale nie zauważył oznak dewastacji. Z lokalu były tylko zabrane w celu sprzedaży takie elementy jak regały lady czy klimatyzacja oraz

wyposażenie ruchome. Po adaptacji i remoncie lokal był oglądany przez dyrektora finansowego spółki (...), według jego oceny lokal spełniał wszelkie wymogi prawa farmaceutycznego i adaptacji na potrzeby prowadzenia apteki. Spółka (...) prowadziła rozmowy o wynajmie tego lokalu zarówno z syndykiem jak i dysponentem tego lokalu po wyprowadzeniu się powoda - małżonkami M. i I. K. (2). Podobne w treści są zeznania świadków K. M. i P. P., farmaceutek pracujących w tej aptece (...). Świadek P. L. nie był w stanie powiedzieć jaki był stan lokalu. Powód składał spółce (...) ofertę sprzedaży lokalu, później (...) prowadził rozmowy z małżonkami K. co do wynajęcia lokalu, ale ostatecznie z uwagi na lokalizację nie był zainteresowany ani sprzedażą ani wynajęciem lokalu.

Dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powoda na wynajmowane lokale użytkowe, a w szczególności ustalenie czy w lokalach tych znajdują się instalacje lub urządzenia nie

wymienione w protokole odbioru tych lokali w dacie wydania ich najemcy, tj. 1 marca 2007 roku nie został przeprowadzony. Mimo dwukrotnego zawiadomienia przez biegłego strony

pozwaną o terminie wizji lokalnej nikt z pozwanych nie stawiał się i nie udostępnił biegłemu lokalu celem dokonania oględzin. W tych okolicznościach biegły został zwolniony z obowiązku wykonania opinii.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. J., który na stałe przebywa i pracuje za granicą i do kraju przyjeżdża tylko na urlopy w okresach świątecznych. Jednocześnie Sąd pominął dowód z przesłuchania przedstawiciela ustawowego pozwanych I. K. (3), który mimo wielokrotnych wezwań nie stawiał się na posiedzenie Sądu. Przedstawiał zwolnienia lekarskie, a zobowiązany do przedłożenia zwolnienia lekarskiego przez lekarza sądowego nie spełnił tego wymogu. Sąd oddalił też ponowiony przez pozwaną A. K. (1) wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony I. K. (3).

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślił, że Sąd Okręgowy w Olsztynie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie XI Ca 12/08 wskazał, że umowa najmu z dnia 15 września 2006 roku dotycząca nieruchomości składającej się z trzech lokali o łącznej powierzchni około 350 m² o niewątpliwie dużej wartości rynkowej i możliwości czerpania z niej dochodów wykraczających poza ustaloną przez strony kwotę czynszu 12.000 złotych była czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Umowa ta została zawarta na okres 10 lat i miała wygasnąć, kiedy N. i M. K. (3) osiągną pełnoletniość, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W dacie zawarcia umowy tylko pozwana K. K. (1) była pełnoletnia. W konsekwencji Sąd Okręgowy w Olsztynie w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie XI Ca 12/08 wskazał, że zawarcie umowy najmu w części należącej do małoletnich A., N., A. i M. K. (1) przez ich przedstawicieli ustawowych bez wymaganego przez art. 101 § 3 kr.io. zezwolenia sądu opiekuńczego była czynnością bezwzględnie nieważną z mocy art. 58 k.c.

Sąd I instancji uznał zatem, że od chwili zawarcia umowy najmu z dnia 15 września 2006 roku do chwili doręczenia mu odpisu pozwu o eksmisję, tj. do dnia 30 lipca 2007 roku powoda należy traktować nie jako najemcę w rozumieniu art. 659 k.c., a zgodnie z art. 336 k.c. jako posiadacza zależnego.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że powód od chwili zawarcia umowy najmu z dnia 15 września 2006 roku do chwili doręczenia mu odpisu pozwu o eksmisję tj. do dnia 30 lipca 2007 roku był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Nieruchomość ta została mu wynajęta przez przedstawicieli ustawowych małoletnich wówczas A., N., A. i M. K. (1) oraz w imieniu K. K. (1), a następnie wydana z przeznaczeniem na prowadzenie w niej działalności farmaceutycznej i zgodą na poczynienie nakładów niezbędnych do dostosowania lokalu do jej prowadzenia.

Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom Z. B., P. P., A. C., D. C. oraz M. M. (2) a także A. P., że działający w imieniu pozwanych I. K. (2) miał pełną świadomość zakresu i konieczności przeprowadzanych prac adaptacyjnych. Są one bowiem spójne ze sobą, jednoznaczne i potwierdzone zgromadzoną w sprawie dokumentacją budowlaną.

Prace adaptacyjne mające na celu dostosowanie przedmiotowych pomieszczeń na potrzeby prowadzenia w nich działalności farmaceutycznej, a określone w umowie z dnia 22 lutego 2007 roku zostały zakończone i odebrane przez zamawiającego (powoda) bez zastrzeżeń w dniu 18 czerwca 2007 roku. Wykonawca robót wystawił w dniu 21 czerwca 2007 roku fakturę zgodnie z umową z dnia 22 lutego 2007 roku i późniejszym aneksem na kwotę 250.100 złotych brutto. Apteka rozpoczęła funkcjonowanie. Także zeznania świadków B. K. i B. R. - farmaceutek zatrudnionych przez powoda, iż lokal był po adaptacji w pełni dostosowany na potrzeby prowadzenia w nim apteki są w tym zakresie jednoznaczne i nie budziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Sąd I instancji przytoczył treść art. 226 § 1 k.c. i wskazał, że przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie np., remonty, konserwacja, płacenie podatków, należności za media, zaś nakłady użyteczne mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają wartość rzeczy, a nakłady zbytkowne to takie które zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego kto ich dokonuje.

Sąd ten uznał, że roszczenie powoda dotyczy nakładów koniecznych. Nieruchomość, która znalazła się w posiadaniu powoda jako posiadacza zależnego była wprawdzie wcześniej przedmiotem najmu, ale w lokalach tych nie prowadzono działalności farmaceutycznej. Prowadzenie tej działalności wymaga dostosowania lokalu do wymagań określonych w art. 97 ustawy z dnia 6 września 2001 roku prawo farmaceutyczne (tj. Dz. U. z 2008 roku, Nr 45 poz. 271 ze zm.). Zgodnie z postanowieniami tego przepisu apteka ogólnodostępna może być usytuowana w odrębnym budynku lub w obiekcie o innym przeznaczeniu pod warunkiem wydzielenia od innych lokali innej działalności. Powierzchnia apteki ogólnodostępnej powinna mieć minimum 80 m² powierzchni. Zgodnie natomiast z § 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 września 2002 roku w sprawie warunków wykazu pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni podstawowej i pomocniczej (Dz. U. Nr 161, poz. 1338) pomieszczenia podstawowe w lokalu apteki ogólnodostępnej to: izba ekspedycyjna, izba recepturowa, która może być usytuowana w śluzie, izba do sprzątnięcia produktów homeopatycznych - jeżeli apteka takie produkty sporządza, zmywalnia, magazyn produktów leczniczych, magazyn do przechowywania produktów do pielęgnacji niemowląt i chorych jeśli prowadzona jest ich sprzedaż, pomieszczenie administracyjno-szkoleniowe, komora przyjęć leków usytuowana w pobliżu wejścia dla dostaw towaru i wejścia personelu, archiwum. Niezbędne zatem było aby powód, chcąc prowadzić działalność farmaceutyczną, bo w tym celu wynajął od przedstawicieli pozwanych lokale, musiał poczynić konieczne nakłady aby dostosować lokale do tejże działalności.

Z zeznań świadków R. G., Ł. B., Z. J., M. N. (1), D. K. (1) oraz M. P. (1), którym Sąd nie odmówił wiary, wynika jedynie, że wykonywali prace malarskie i naprawcze w przedmiotowych lokalach w latach 2004-2005, a więc przed wynajęciem ich powodowi, ale prace te nie dotyczyły dostosowania lokalu do potrzeb prowadzenia apteki. Ze zgodnych natomiast zeznań świadków postronnych, nie związanych z żadną ze stron, a przedstawicieli firmy (...), K. M. i P. L. wynika, że wynajęty przez powoda lokal po adaptacji spełniał wymagania lokalu przeznaczonego na aptekę ogólnodostępną. Zeznania tych świadków w ocenie Sądu są wiarygodne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że rodzice pozwanych w znacznej mierze przyczynili się do uwiarygodnienia zeznań tych świadków podejmując próbę wynajęcia tego lokalu na aptekę (...).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu pozwanych, iż powód wydał pozwanym lokal w stanie pogorszonym, czy nawet zdewastowanym, a poczynione nakłady nie były konieczne, bo stan lokalu był odpowiedni. Zaznaczył, że na poparcie tych twierdzeń pozwani zgłosili przede wszystkim dowód z zeznań świadków oraz zdjęcia pomieszczeń. Początkowo pozwani wnioskowali o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, ale następnie cofnęli ten wniosek. Z zeznań syndyka M. R., który w dniu 30 września 2008 roku przekazał lokale protokolarnie I. K. (3), wynika, że lokal nie nosił śladów jakiegokolwiek dewastacji. Były co prawda zdemontowane regały i lada sprzedażna, ale stanowiły one jedynie wyposażenie apteki, które zostało przez syndyka sprzedane. Wyposażenie lokalu w meble nie wchodzi w skład kosztów adaptacji lokalu.

Odnosząc się do zdjęć znajdujących się na kartach k. 186-203 Sąd I instancji wskazał, że nie ma na nich daty ich wykonania. Zdjęcia te nie obrazują też żadnego pomieszczenia jako takiego, a tylko poszczególne jego fragmenty, co nie pozwala na jednoznaczną ocenę miejsca i czasu ich wykonania. Charakterystyczne jest również i to, że tylko

świadkowie bezpośrednio lub pośrednio związani z rodziną K., zatrudnieni przez nich lub aktualnie wynajmujący od nich lokale tacy jak świadek A. B. (1), O. S. oraz G. R. zeznawali na temat złego stanu lokalu po opuszczeniu go przez powoda. Zeznaniami tych świadków Sąd nie dał wiary. Są one bowiem wyłącznie ukierunkowane na to aby potwierdzić twierdzenia osoby lub osób, od których są w sposób finansowy, a przez to i życiowy uzależnione. Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony w odniesieniu do zeznań świadków K. D., A. W. (1) oraz A. Ś., które nie są już żaden sposób związane z rodziną pozwanych. Jedynym dowodem na okoliczność rzeczywistych, a przez to koniecznych nakładów poniesionych przez powoda i stanu lokalu po wydaniu go I. K. (3) przez syndyka był dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Sąd taki dowód dopuścił. Biegły nie był jednak w stanie sporządzić takiej opinii. Mimo bowiem dwukrotnego wyznaczenia terminu wizji lokalnej przedmiotowego lokalu lokal ten nie został mu przez pozwanych udostępniony. W tych okolicznościach wobec uniemożliwienia przez pozwanych przeprowadzenia dowodu i braku jakiegokolwiek dowodu przeciwnego Sąd Okręgowy przyjął, że koszt nakładów koniecznych zamyka się kwotą dochodzoną pozwem. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom prezesa zarządu powoda, że poniesienie takiego kosztu było niezbędne aby adaptować lokal na potrzeby prowadzenia w nim apteki, a także że taki koszt zamortyzowałyby się w okresie 10 lat.

Sąd I instancji nie przychylił się jednak do żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 250.100 złotych od dnia 6 maja 2008 roku. Podkreślił, że powód poprzez syndyka reprezentującego go w postępowaniu upadłościowym miał władztwo nad rzeczą jako posiadacz zależny aż do dnia 4 listopada 2008 roku Z dokumentacji złożonej do akt sprawy, a nie zakwestionowanej przez żadną ze stron, wynika jednoznacznie, że dopiero w tej dacie syndyk przekazał wszystkie klucze I. K. (3). Zatem dopiero po tej dacie dłużnicy pozostają w zwłoce ze spełnieniem świadczenia w rozumieniu art. 476 k.c., co na podstawie art. 481 § 1 k.c. czyni zasadne żądanie w zakresie odsetek dopiero po dniu 4 listopada 2008 roku.

Mając natomiast na uwadze fakt, iż pozwani uniemożliwili przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. przebywającego na stałe w Wielkiej Brytanii. W ocenie Sądu dowód ten został zgłoszony wyłącznie dla zwłoki (art. 217 § 2 k.p.c.). Podobnie Sąd ocenił wniosek pozwanej A. K. (1) o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony przedstawiciela małoletnich I. K. (3). I. K. (2) był kilkakrotnie wzywany w charakterze strony. Nie stawiał się na wyznaczone terminy posiedzeń przedstawiając zwolnienia lekarskie, a kiedy został zobowiązany do przedstawienia zwolnienia od lekarza sądowego obowiązku tego nie spełnił. Na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania I. K. (3) jako przedstawiciela małoletnich pozwanych, a ponownie zgłoszony przez pozwaną A. K. (1) oddalił na podstawie art. 217 § 2 k.p.c.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 98 k.p.c., zaś o kosztach sądowych - art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90 poz. 594 ze zm.).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli apelacją pozwani zarzucając:

1. nie wyjaśnienie przez Sąd I instancji wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało bezpośredni wpływ na wynik sprawy, a mianowicie ze względu na obrazę:

a) art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie w dniu 3 maja 2012 roku) poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. J., na podstawie uznania przez Sąd, że dowód ten został zgłoszony wyłącznie dla zwłoki, mimo zgłoszenia tego dowodu w określonym przez Sąd terminie (takim samym, w którym zostali zgłoszeni inni świadkowie); ponadto we wniosku dowodowym został podany adres świadka w Polsce, bowiem strona pozwana nie miała wówczas wiedzy, iż świadek mieszka za granicą; zatem oddalenie wniosku dowodowego jako powołanego „wyłącznie dla zwłoki” stanowi istotne naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie, czy zeznania świadków K. D., A. W. (1) oraz A. Ś. Sąd uznał za wiarygodne, ograniczając się wyłącznie do przedstawiania zeznań tych świadków dla porównania ich zeznań z zeznaniami innych

świadków, którym wiarygodności odmówił, nie wskazując jednocześnie, czy ich zeznania są wiarygodne, a także poprzez nie wskazanie, czy zeznaniom świadka W. W. Sąd odmówił wiarygodności w całości lub w części oraz poprzez nie wskazanie czy Sąd uznał, iż zeznania są wiarygodne; powyższe zaniechania stanowią o niewypełnieniu obowiązku Sądu wskazanego w dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie treści uzasadnienia, co stanowi jednocześnie istotne naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy;

c) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na tym, że Sąd uznał, iż powód w okresie od 1 kwietnia 2007 roku (data zawarcia umowy najmu) do 30 lipca 2007 roku (doręczenie powodowi odpisu pozwu o eksmisję) był posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu, w związku z czym stosunki pomiędzy właścicielami lokalu, a posiadaczem winny być rozstrzygane w oparciu o art. 230 k.c., tymczasem w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd ani razu nie powołał się na ten przepis prawa materialnego; powyższe zaniechanie stanowi o niewypełnieniu obowiązku Sądu wskazanego w art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie treści uzasadnienia, co stanowi jednocześnie istotne naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie naruszenie art. 233 k.p.c. - polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób:

a) niewszechstronny, tj. polegający na bezzasadnym nie uznaniu za wiarygodne zeznań świadków A. B., O. S., G. R., którzy złożyli zeznania na istotne okoliczności sprawy, m.in. dotyczące stanu lokalu **przed zajęciem** go przez powoda oraz na okoliczność stanu lokalu po opuszczeniu go przez powoda. Uznanie zeznań powyżej wskazanych świadków za wiarygodne mogło doprowadzić Sąd I instancji do innej oceny pozostałego materiału dowodowego przeprowadzonego w tej sprawie. Tymczasem Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że zeznania tych świadków są niewiarygodne wyłącznie ze względu na uzależnienie finansowe od pozwanych (a tym samym i „życiowe”), nie oceniając przy tym, czy zeznania tych świadków były spójne, logiczne i uzupełniały się z zeznaniami innych świadków, stosując tym samym schematyzm w rozumowaniu, co stanowi przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów;

b) niewszechstronny, tj. polegający na tym, że Sąd I instancji uznał zeznania świadków strony pozwanej za niewiarygodne, a jednocześnie dał wiarę świadkom powołanym przez stronę powodową, tj. P. P. i P. B., którzy są bezpośrednio spokrewnieni ze współnikami powoda; przy czym Sąd nie wziął pod uwagę tych zeznań świadka P. B., które były dla strony powodowej niekorzystne, bowiem świadek ten zeznał: „nie sprawdzałem, kto był faktycznie właścicielem tego lokalu”. Tym samym Sąd Okręgowy dokonał oceny powyższych dowodów w sposób dowolny, a nie swobodny;

c) niewszechstronny, tj. polegający na niewłaściwej ocenie zeznań świadków R. G., Ł. B., Z. J., M. N. (2), D. K. (2) i M. P. (2), którzy złożyli zeznania na okoliczności istotne dla niniejszej sprawy. Sąd przede wszystkim dokonał błędnych ustaleń na podstawie zeznań ww. świadków, bowiem świadkowie D. K. (2), M. N. (1), Z. J. zeznawali na okoliczność stanu technicznego lokalu przed zajęciem go przez powoda, natomiast świadkowie R. G. i Ł. B., zeznawali na okoliczność stanu technicznego lokalu po opuszczeniu go przez powoda. Tymczasem w uzasadnieniu wyroku na str. 17 Sąd podał, że wszyscy wymienieni świadkowie wykonywali prace malarskie w przedmiotowym lokalu w latach 2004-2005 i zdaniem Sądu „prace te nie dotyczyły dostosowania lokalu do potrzeb prowadzenia apteki”, który to wniosek nie jest zgodny z zeznaniami ww. świadków. W ten sposób Sąd I instancji przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, jednocześnie ewidentnie myśląc się co do stanu faktycznego sprawy;

d) budzący zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z zeznań świadka B. R., która zeznała:

„ja pracowałam w aptece od 2004 roku do 2007 roku (...) „ co doprowadziło Sąd do błędnego przekonania, że świadek była pracownikiem apteki prowadzonej przez powoda. Tymczasem umowa najmu pomiędzy stronami została podpisana 1 kwietnia 2007 roku, a lokale zostały przekazane powodowi jeszcze wcześniej bo 1 marca 2007 roku (co wynika z protokołu przekazania lokali). Niemożliwym zatem jest, aby świadek była pracownikiem apteki powoda, skoro pracowała w przedmiotowym lokalu od 2004 roku do 2007 roku. Z doświadczenia życiowego wynika, iż w

zeznaniach świadek zastosowała tzw. „skrót myślowy”, mając na względzie to, że pracowała w lokalu, w którym następnie zorganizowano aptekę prowadzoną przez powoda. Uznając świadka za pracownika tej apteki, który zeznawał na okoliczność jej stanu technicznego podczas pracy świadka w tym lokalu, Sąd dopuścił się automatyzmu w rozumowaniu i wyciąganiu wniosków naruszających granice swobodnej oceny dowodów, jednocześnie ewidentnie pomylił się co do stanu faktycznego sprawy;

e) budzący zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania w odniesieniu do zeznań świadków D. K. (2), M. N. (1), Z. J., M. P. (2), którzy zeznawali na okoliczność stanu technicznego lokalu sprzed zajęcia go przez powoda. Zeznania tych świadków jednoznacznie potwierdziły, że lokal był w bardzo dobrym stanie technicznym i wyposażony we wszystkie media. Okoliczności te były niezbędne dla ustalenia, czy lokal wymagał dokonania nakładów koniecznych. Tymczasem Sąd, pomijając tezy dowodowe wskazane we wniosku dowodowym, uznał że świadkowie nie wykonywali prac mających na celu dostosowanie lokalu do potrzeb apteki, podczas gdy świadkowie ci zeznawali na okoliczność stanu technicznego lokalu sprzed okresu zajęcia go przez powoda, wykazując, że lokal nie wymagał dokonywania nakładów koniecznych. Z tego względu Sąd Okręgowy przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, jednocześnie myląc się w sposób rażący, co do stanu faktycznego sprawy;

f) budzący zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z kosztorysu wykonanych robót remontowych, który mimo, iż został sporządzony według obmiaru robót (pomiaru z natury), przedstawia dokładną kwotę ustaloną przez strony (tj. zamawiającego i wykonawcę) w wysokości 205.000 złotych netto. Uznanie na podstawie kosztorysu i faktury, że wartość robót wyniosła dokładnie kwotę 205.000 złotych netto, stoi w jawnej sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, w świetle których niemożliwym jest zaplanowanie prac remontowych w znacznym rozmiarze (o wartości około 200.000 złotych), z dokładnością „do 1 grosza”, co w istocie zostało zaakceptowane przez Sąd I instancji;

g) pominięcie w trakcie orzekania dowodów przeprowadzonych w sprawie, a mianowicie dowodu z zeznań świadków M. H., W. S., T. O., M. C., którzy zeznawali na okoliczności istotne dla niniejszej sprawy, a przede wszystkim na okoliczność stanu lokalu przed zajęciem go przez powoda oraz stanu lokalu po opuszczeniu go przez powoda. Zeznania tych świadków wraz z zeznaniami pozostałych świadków prowadzą do ustalenia stanu technicznego lokalu przed jego zajęciem przez powoda, a co za tym idzie do ustalenia, że stan techniczny lokalu był na takim poziomie, który nie wymagał dokonania nakładów koniecznych. W związku z tym pominięcie w trakcie orzekania dowodów z zeznań ww. świadków spowodowało, że Sąd Okręgowy przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, co ma istotne znaczenie dla orzeczenia zapadłego w tej sprawie;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 226 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że nakładami koniecznymi, w rozumieniu tego przepisu, są nakłady poniesione przez powoda, które miały na celu wyłącznie przystosowanie przedmiotowego lokalu do działalności farmaceutycznej, jaką powód prowadził w przedmiotowym lokalu, podczas gdy za nakłady konieczne - zgodnie z dyspozycją art. 226 § 1 k.c. - uważa się wyłącznie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie (np. poczynione na: remonty, konserwację, regulowanie podatków, należności za media, itd.), co zresztą zostało wprost wskazane przez Sąd w uzasadnieniu, jednakże z powyższej definicji został wyciągnięty błędny wniosek, iż nakłady mające na celu dostosowanie lokalu do prowadzenia apteki są nakładami koniecznymi, w rozumieniu powyżej wskazanego przepisu kodeksu cywilnego;

b) art. 226 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na tym, że Sąd I instancji nie zbadał czy wartość ewentualnego zwrotu nakładów powinna być pomniejszona o ewentualne korzyści jakie powód uzyskał z przedmiotowego lokalu, do czego Sąd był zobowiązany w związku z treścią tego przepisu;

c) art. 226 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na tym, że Sąd I instancji uznał, że powód faktycznie poczynił nakłady na przedmiotowy lokal, gdy tymczasem nakłady te zostały poczynione przez inny podmiot (tj. wykonawcę robót mających na celu dostosowanie lokalu na potrzeby apteki), który nie był nigdy posiadaczem lokalu, natomiast z dyspozycji art. 226 § 1 k.c. wynika wprost, że zwrot nakładów poczynionych przez posiadacza przysługuje

tylko i wyłącznie wówczas gdy to posiadacz sam poniesie rzeczywisty wydatek i to tylko wyłącznie w czasie gdy rzeczą faktycznie władał;

d) art. 405 k.c. oraz art. 409 k.c. poprzez to, że nie zostały one zastosowane do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy, bowiem na skutek zastosowania tych przepisów Sąd stwierdziłby, iż pozwani nie dysponują już żadnymi rzeczami ani innymi środkami o charakterze materialnym pozostawionymi w przedmiotowym lokalu przez powoda, co doprowadziłoby Sąd do konkluzji, że pozwani nie są już bezpodstawnie wzbogaceni w związku z czym nie mają obowiązku zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotowy lokal.

Pozwani podnieśli też zarzut przedawnienia roszczeń powoda zgłoszonych w pozwie z dnia 14 września 2009 roku. Zarzut ten uzasadniony jest tym, że pozew w niniejszej sprawie został złożony w jeden rok dwa miesiące i 26 dni po upływie terminu do dochodzenia tego typu roszczeń. Wynika to z tego faktu, że Sąd wyrokiem z dnia 30 listopada 2012 roku uznał, iż powód poczynił nakłady konieczne na przedmiotowe lokale. Nakłady te zostały dokonane ostatecznie w dniu 18 czerwca 2007 roku (data odbioru przez przedstawicieli powódki robót budowlanych i instalacyjnych przeprowadzonych w wynajętym lokalu przez firmę (...)). Tego dnia roszczenie o zwrot tych nakładów powstało i stało się wymagalne. Jest to bowiem data dokonania nakładów uznanych za konieczne (zgodnie z art. 226 k.c. zdanie pierwsze). W związku z tym bieg terminu do dochodzenia zwrotu przedmiotowych nakładów rozpoczął się z dniem 19 czerwca 2007 roku, tj. w dniu następnym po dniu dokonania nakładów uznanych za konieczne i w dniu powstania roszczenia o ich zwrot. Termin do dochodzenia tych roszczeń upłynął w dniu 19 czerwca 2008 roku, tj. w dniu w którym minął rok od daty dokonania nakładów uznanych za konieczne i rok od daty powstania roszczenia o ich zwrot. Roczny termin do dochodzenia tych roszczeń wynika z art. 229 § 1 k.c. zdanie drugie w związku z art. 226 k.c. zdanie pierwsze oraz w związku z art. 230 k.c. Jednocześnie w dniu 19 czerwca 2008 roku roszczenie o zwrot nakładów uznanych za konieczne uległo przedawnieniu (zgodnie z art. 229 § 1 k.c. zdanie drugie w związku z art. 226 k.c. zdanie pierwsze oraz w związku z art. 230 k.c.).

Wskazując na powyższe wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu za pierwszą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne co do zawarcia w dniu 15 września 2006 roku przez pozwanych K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1), reprezentowanych przez M. K. (2) i I. K. (3), z A. P. i Z. B. (1) umowy najmu trzech lokali położonych w budynku posadowionym w E. przy ulicy (...), a mianowicie: lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze tego budynku o łącznej powierzchni 120 m² i pomieszczeń sanitarnych o powierzchni użytkowej 10 m², lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze budynku od podwórza o łącznej powierzchni 120 m² wraz z pomieszczeniami sanitarnymi oraz lokalu mieszkalnego o powierzchni 100 m² mieszczącego się na trzecim piętrze budynku, jak i ustalenia co do treści tej umowy. Prawidłowe są też ustalenia Sądu I instancji co do tego, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Elku z dnia 17 grudnia 2007 roku w sprawie I C 160/07 zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie IX Ca 121/08 nakazano (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. opróżnienie oraz wydanie K. K. (1), A. K. (1), A. K. (2), N. K. i M. K. (1) przedmiotowych lokali. Nie budzą też wątpliwości ustalenia co do tego, że przed wniesieniem pozwu o eksmisję powód poczynił w lokalach użytkowych nakłady przystosowujące te lokale do prowadzenia w nich apteki, a objęte umową z dnia 22 marca 2007 roku i aneksem do tej umowy z dnia 30 marca 2007 roku. Ustalenia te znajdowały odzwierciedlenie w zebranym w sprawie materiale dowodowym, a Sąd I instancji dokonując oceny tego materiału we wskazanym zakresie

nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Ustalenia powyższe Sąd Apelacyjny przyjmuje zatem za własne. Trafny jest też wniosek Sądu Okręgowego, że do chwili doręczenia mu odpisu pozwu o eksmisję powód był posiadaczem zależnym przedmiotowych lokali, a jego posiadanie było posiadaniem w dobrej wierze. Umowa najmu z dnia 15 września 2006 roku była bowiem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i została zawarta bez zgody wszystkich współwłaścicieli oraz bez zgody sądu opiekuńczego wymaganej w stosunku do małoletnich A., A., N. i M. K. (1), a tym samym była nieważna. Nie sposób jednak podzielić stanowiska Sądu I instancji, że nakłady poczynione przez powoda w przedmiotowych lokalach użytkowych były nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i to było podstawowym uchybieniem Sądu Okręgowego.

W wyroku z dnia 22 marca 2006 roku (III CSK 3/06, LEX nr 196597) Sąd Najwyższy wskazał, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (nakłady zbytkowne) stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. Także w literaturze prawniczej wskazuje się, że przez pojęcie nakładów koniecznych należy rozumieć wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania rzeczy w stanie nie pogorszonym, zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem rzeczy. Do takich nakładów przykładowo zaliczyć należy wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonywanie zasiewów na gruntach rolnych, spełnianie obowiązków publicznoprawnych. Nakłady, które nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych zaliczyć należy do innych nakładów, gdyż ustawodawca nie nawiązuje do tradycyjnego wyróżnienia nakładów użytecznych, czy zbytkowych (choć niekiedy do takich pojęć nawiązuje orzecznictwo por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 roku, IV CR 67/830, OSN 1983, Nr 11, poz. 186) (Kodeks cywilny. Komentarz pod redakcją E. Gniewka, Wydanie 2, Wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2006, s. 367). Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytych stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. Nakładami użytecznymi są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające upodobaniom posiadacza, np. wymiana przed okresem amortyzacji opon samochodowych krajowej produkcji na opony renomowanej firmy zagranicznej, wymiana podłóg z desek na dębowy parkiet. Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu (zbytku), a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już nakłady zbytkowne. Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy (Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe pod redakcją Stanisława Rudnickiego, Wydanie 8, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2007, s. 378).

Lokale, w których powód poczynił nakłady, są lokalami użytkowymi i są przeznaczone do prowadzenia różnego rodzaju działalności gospodarczej. Każda działalność gospodarcza wymaga innych warunków lokalowych, aczkolwiek pewne warunki lokal winien spełniać niezależnie od rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej. Prowadzenie działalności farmaceutycznej, jak wskazał Sąd I instancji, wymaga dostosowania lokalu do wymagań określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 roku prawo farmaceutyczne (t.j. Dz. U. z 2008 roku, Nr 45, poz. 271 ze zm.) i powołanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 września 2002 roku. Nałożenie przez ustawodawcę obowiązku dostosowania danego lokalu do prowadzenia działalności farmaceutycznej nie implikuje jednak wniosku, że nakłady poczynione przez powoda w przedmiotowych lokalach użytkowych celem dostosowania ich do prowadzenia działalności farmaceutycznej są nakładami koniecznymi. Decydujące znaczenie w tej mierze ma bowiem kryterium przedmiotowe rozumiane jako przeznaczenie rzeczy, a nie podmiotowe, tj. potrzeby czy wymogi obciążające posiadacza. Lokale te, jak wskazano powyżej, są przeznaczone do prowadzenia różnego rodzaju działalności gospodarczej, a nie tylko działalności farmaceutycznej. W przypadku tych lokali nakładami koniecznymi byłyby zatem wydatki na remonty i naprawy niezbędne do prowadzenia nie konkretnej działalności gospodarczej, ale działalności gospodarczej niezależnie od jej rodzaju, a zatem utrzymania ich w stanie właściwym

dla komercyjnych lokali użytkowych ogólnego przeznaczenia. Nakłady poczynione przez powoda nie mieszczą się w powyższej kategorii, bowiem ich jedynym celem było przystosowanie lokali do pełnienia funkcji apteki. Zostały zatem poniesione wyłącznie w celu dostosowania pomieszczeń do potrzeb i wymogów prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej i miały być usunięte po upływie czasu, na który została zawarta umowa. Czynienie tych nakładów nie było związane z przeznaczeniem rzeczy (lokali), lecz z celami i zamierzeniami posiadacza.

Okoliczność, że przedmiotowe lokale użytkowe przed objęciem ich w posiadanie przez powoda znajdowały się w dobrym stanie technicznym i spełniały warunki, jakie winien spełniać lokal w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej niezależnie od jej rodzaju nie była kwestionowana przez powoda.

Znajduje to także potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Świadek A. B. (2) zeznała, że każdy lokal w budynku przy ulicy (...) w E. był wykończony praktycznie pod klucz, były położone płytki na podłodze, instalacje, grzejniki, ściany pomalowane, oświetlenie. Zdaniem tego świadka lokale użytkowe były tak przystosowane, aby wejść i prowadzić działalność gospodarczą (k. 374). Także świadek G. R. zeznała, że przed urządzeniem apteki w przedmiotowych lokalach było wszystko zrobione (k. 508). Zaznaczyć przy tym trzeba, że w przypadku świadka A. B., wbrew odmiennemu stanowisku Sądu I instancji, nie można mówić o jej finansowym i życiowym uzależnieniu od strony pozwanej. Świadek ta, choć pracowała u rodziców pozwanych, to obecnie nie mieszka już w E. i nie pracuje tam. Z kolei świadek G. R. pracuje u strony pozwanej, tym niemniej ocena zeznań świadka nie może ograniczać się do niektórych tylko przesłanek, np. takich jak rodzaj stosunków łączących świadka ze stroną, lecz powinna opierać się także na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy. Zeznanie świadka G. R. pozostają zaś w zgodzie tak z zeznaniami A. B., jak i świadków Z. J., M. N. (1), D. K. (2) i M. P. (2), którzy zeznawali na okoliczność stanu technicznego i wyposażenia przedmiotowych lokali przed przekazaniem ich powodowi. Z zeznań świadka Z. J. wynika bowiem, że w przedmiotowych lokalach były instalacje sanitarna i centralnego ogrzewania (k. 504). Świadek M. N. (1) wskazał, że w przedmiotowych lokalach układał gres na podłodze (k. 505). Świadek D. K. (2) zeznał zaś, że w przedmiotowych lokalach były instalacja elektryczna i woda z urządzeniami, były sanitariaty, były też podłogi. W ocenie tego świadka lokale te były gotowe do wynajęcia (k. 505). Świadek M. P. (2) zeznał zaś, że szpachlował i malował ściany, położył terakotę i glazurę, wykonał montaż armatury i oświetlenie (k. 549v). Także świadkowie M. H. (k. 506), T. O. (k. 506), M. C. (k. 504), których zeznania Sąd Okręgowy pominął, wskazali, że przedmiotowe lokale przed przekazaniem ich powodowi znajdowały się w dobrym stanie technicznym, a nawet, że ich standard był wysoki. Podobne zeznania złożyli też świadkowie K. D. (k. 530) i A. W. (1) (k. 530-531). Wskazały one, że w przedmiotowych lokalach była terakota, a ściany były pomalowane, świadek A. W. (2) zeznała też, że łazienki były wyposażone w glazurę. Także świadek B. R. wskazała na dobry stan techniczny przedmiotowych lokali (k. 506). Zeznanie tego świadka, jak trafnie zauważył skarżący, dotyczą stanu przedmiotowych lokali przed przekazaniem ich powodowi. Świadek ta, choć zeznała, że pracowała w aptece, to jednak nie była pracownikiem apteki, na co wskazuje nie tylko podany przez nią okres zatrudnienia, ale także wykonywany przez nią zawód, jest ona bowiem handlowcem. Świadek ta mówiąc, że pracowała w aptece, jak trafnie wskazali skarżący, zastosowała jedynie pewien skrót myślowy. Świadcowi z pewnością chodziło jedynie o lokal, w którym mieściła się apteka, a nie o pracę w aptece. Zeznaniami wszystkich tych świadków, w tym także świadków K. D. i A. W. (2), od oceny których uchylił się Sąd Okręgowy, należy dać wiarę z uwagi na ich zbieżność. Wskazać przy tym należy, że zeznania te są zgodne także z protokołem przekazania powodowi przedmiotowych lokali, który został podpisany przez powoda oraz przez M. i I. K. (2) (k. 17). Z kolei zeznanie świadka W. S. (k. 508), wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, nie wniosły niczego istotnego do sprawy. Zeznanie świadka O. S. dotyczą stanu technicznego i wyposażenia przedmiotowych lokali po ich opuszczeniu przez powoda (k. 449-450). Zeznanie te, podobnie jak i zeznanie innych świadków wskazujących na stan techniczny i wyposażenie przedmiotowych lokali po ich opuszczeniu przez powoda nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro pozwani, choć podnosili, że lokale te zostały zdewastowane przez powoda, to z faktu tego nie wywodzili żadnych roszczeń. Ocena zeznań tych świadków jest zatem bezprzedmiotowa.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. J. zgodzić się należy ze skarżącymi, iż trudno uznać, że dowód ten został powołany jedynie dla zwłoki, skoro został on zgłoszony razem z innymi dowodami w piśmie z dnia 23 kwietnia 2010 roku. Niezależnie

od tego zauważyć należy, że dowód z zeznań świadka S. J. został zgłoszony na okoliczność stanu technicznego przedmiotowych lokali po opuszczeniu ich przez powoda, a okoliczność ta, jak wskazano powyżej, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Skoro nakłady poczynione przez powoda w przedmiotowych lokalach nie były nakładami koniecznymi, a innymi nakładami, to bezprzedmiotowe jest odnoszenie się do zarzutu błędnego ustalenia przez Sąd I instancji równowartości nakładów koniecznych, czy też pominięcia przez Sąd Okręgowy, że wartość nakładów koniecznych powinna być pomniejszona o korzyści uzyskane przez powoda z przedmiotowych lokali. Nie ma też potrzeby odnoszenia się do zarzutu przedawnienia roszczenia o nakłady konieczne. Należy tylko wskazać, że roszczenie o nakłady konieczne powstaje i staje się wymagalne w sytuacji określonej w art. 226 § 1 zdanie 1 k.c. z momentem ich dokonania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 roku, III CSK 3/06, LEX nr 196597) i ulega przedawnieniu w terminach wynikających z art. 118 k.c. Przepis art. 229 k.c. nie przedłuża ogólnego terminu przedawnienia roszczenia o nakłady konieczne, a jedynie skraca termin dochodzenia roszczeń jeszcze nieprzedawnionych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 roku, V CSK 480/06, LEX nr 315287).

Z art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., które stanowią podstawę roszczenia powoda jako posiadacza zależnego w dobrej wierze, wynika, że zwrotu innych nakładów można żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

W tym miejscu należy wskazać, że chybione jest stanowisko skarżących, że powód nie może domagać zwrotu nakładów na lokale pozwanych, skoro roboty zostały wykonane przez firmę, której powód nie zapłacił wynagrodzenia. Z faktu tego, nie można wyciągnąć wniosku, że to nie powód, a firma wykonująca roboty w lokalach pozwanego poczyniła na nie nakłady. Powód był posiadaczem zależnym przedmiotowych lokali i to on zawarł umowę o wykonanie robót budowlanych i remontowych w tych lokalach - wykonawca tych prac może dochodzić od powoda wynagrodzenia za te roboty na podstawie łączącego ich stosunku obligacyjnego.

Wartość nakładów użytecznych poczynionych przez posiadacza w dobrej wierze oblicza się według stanu oraz cen w chwili, w której ten posiadacz wydał nieruchomości właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 roku, IV CR 67/83, OSNC 1983/11/186). Do ustalenia wartości tych nakładów, które należy obliczać jako ich równowartość znajdującą pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, niezbędne są wiadomości specjalne. Dla oceny zasadności żądania zwrotu nakładów nie będących nakładami koniecznymi niezbędne jest bowiem nie tylko ustalenie wartości samych nakładów, ale też ustalenie czy i w jakim zakresie na skutek ich poniesienia wzrosła wartość nieruchomości. Ciężar wykazania obu tych okoliczności spoczywa na dochodzącym zwrotu nakładów (art. 6 kc).

W sprawie nie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego, któryby ustalił wartość tych nakładów. Wprawdzie powód domagał się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów dokonanych przez niego na lokale pozwanej i Sąd I instancji uwzględnił ten wniosek, ale biegły z uwagi na postawę pozwanych, którzy nie udostępnili mu przedmiotowych lokali, nie był w stanie sporządzić opinii i Sąd Okręgowy pominął ten dowód. Brak powyższej opinii nie ma jednak istotnego znaczenia w sprawie, bowiem możliwe jest przyjęcie wartości tych nakładów wynikającej z umowy pomiędzy powodem a wykonawcą. Jak jednak wskazano wyżej nakłady te podlegają zwrotowi jedynie o tyle, o ile zwiększają wartość nieruchomości, powód zaś nie zgłosił żadnych dowodów zmierzających do wykazania, że skutkiem poniesienia przez niego nakładów był wzrost wartości nieruchomości oraz wysokości tego wzrostu.

Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia czy i o ile nakłady poczynione przez powoda w przedmiotowych lokalach zwiększyły ich wartość w chwili wydania ich pozwanym. Tym samym nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia o zwrot innych nakładów.

Końcowo, odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 405 k.c. oraz art. 409 k.c. przez ich niezastosowanie, należy tylko wskazać, że roszczenie przewidziane w art. 226 k.c. jak i wynikające z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu mają co do zasady taką samą treść, a mianowicie zmierzają do wyrównania posiadaczowi straty, jaką poniósł on na

skutek tego, że dokonał nakładów na cudzą rzecz. Przepis art. 226 k.c. stanowi zatem w zakresie w nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2000 roku, II CKN 704/98, LEX nr 1218147).

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono reformatoryjnie oddalając powództwo.

Tym samym korekty wymagało rozstrzygnięcie Sądu I instancji w przedmiocie kosztów procesu. Koszty procesu w pierwszej instancji, stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., winien ponieść powód, który przegrał proces. Koszty te obejmują koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej w pierwszej instancji, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.)

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Apelacja pozwanych została uwzględniona w całości i dlatego powód, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., jest zobowiązany ponieść w całości koszty procesu za drugą instancję. Powód winien zatem zwrócić pozwanym solidarnie poniesione przez nich koszty postępowania odwoławczego, na które składa się opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika, określone w stawce minimalnej wskazanej w § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).