

Sygn. akt I ACa 1364/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	<u>SSA Piotr Rusin</u> SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa wzajemnego C. K.

przeciwko pozwanym wzajemnie S. K. i M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych wzajemnie

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 października 2012 r. sygn. akt I C 432/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwotę 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) w tym 414 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt I A Ca 1364/12

## UZASADNIENIE

W odpowiedzi na pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul.(...) w sprawie zarejestrowanej w Sądzie Okręgowym w Krakowie do sygn.akt I C 844/10 pozwany C. K. wniósł powództwo wzajemne o zasądzenie od powodów ( pozwanych wzajemnych ) solidarnie na jego rzecz kwoty 123.360 zł. tytułem zwrotu nakładów poczynionych w celu zaadoptowania wymienionego wyżej lokalu na cele mieszkalne.

Powodowie i zarazem pozwani wzajemnie wnieśli o orzeczenie eksmisji pozwanego oraz oddalenie powództwa wzajemnego .

Wyrokiem z dnia 5 października 2010 r. sygn.akt IC 844/10 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił oba powództwa .

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany i powód wzajemny C. K. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego nr. (...) w budynku położonym w K. przy ul.(...) z Gminą (...) K. zobowiązując się między innymi do poczynienia nakładów celem uczynienia tego lokalu zdatnym do przeznaczenia na cele mieszkalne. Po zawarciu tej umowy powodowie nabyli własność nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...) i tym samym wstąpili w prawa wynajmującego na mocy art. 678 & 1 k.c. Po nabyciu własności nieruchomości i uprawnień wynajmujących powodowie (pозwani wzajemnie) wypowiedzieli pozwanemu ( powodowi wzajemnemu) najpierw wysokość czynszu najmu i innych świadczeń związanych z użytkowaniem mieszkania, a następnie pismem z dnia 28 lutego 2009 r. wypowiedzeniu umowy najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 r. ,Nr.31, poz. 266 ze zm.). Wypowiedzenia te zdaniem Sądu nie skutkowały wygaśnięciem stosunku najmu na dzień orzekania , a zatem powództwo główne zostało oddalone, gdyż pozwany

( powód wzajemny ) nie utracił tytułu prawnego do korzystania z mieszkania.

Powództwo wzajemne nie mogło natomiast zostać uwzględnione dlatego , że powód wzajemny mimo stosownego pouczenia na okoliczność poczynionych nakładów poza dowodami osobowymi nie przedstawił innych dowodów, a przecież ustalenie ich zakresu i wartości wymagało wiadomości specjalnych. Nie wywiązał się więc ze spoczywającego na nim z mocy art. 6 k.c. ciężaru dowodowego i z przewidzianego w art. 232 k.p.c. obowiązku przedstawienia odpowiednich dowodów, co musiało skutkować oddaleniem i tego powództwa.

Na skutek apelacji powoda wzajemnego Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 30 grudnia 2010 r. sygn.akt I A Ca 1151/10 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W trakcie ponownego rozpoznania sprawy powód wzajemny ograniczył powództwo do kwoty 37.700 zł., wobec czego prawomocnym postanowieniem z dnia 8 października 2012 r. sygn.akt IC 432/11 Sąd Okręgowy w Krakowie umorzył postępowanie w zakresie przekraczającym żądanie zasądzenia wyższej kwoty, natomiast wyrokiem z tej samej daty, obecnie zaskarżonym , zasądził solidarnie od pozwanych wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwotę 32.000 zł., oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części, zasądził od powoda wzajemnego na rzecz pozwanych wzajemnie jako wierzycieli solidarnych kwotę 1.800 zł... tytułem zwrotu kosztów procesu , przyznał od Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Krakowie) na rzecz adwokat Z. W. kwotę 4.428 zł., w tym 828 zł. podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieodpłatnej pomocy prawnej udzielonej powodowi wzajemnemu z urzędu oraz nakazał pobrać od pozwanych wzajemnie jako dłużników solidarnych na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Krakowie) kwotę 1.897 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że w lokalu mieszkalnym nr. (...) w budynku przy ul. (...) w K. od dłuższego czasu nikt nie zamieszkiwał w związku z czym jego stan techniczny był bardzo zły i przystosowanie go zdatnego do zamieszkania wymagało całego szeregu prac remontowych , które w uzgodnieniu z ówczesnym dysponentem lokalu Gminą (...)K. wykonał powód na swój koszt , a następnie zamieszkał w tym lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą. Obecnie właścicielami tego lokalu są pozwani wzajemnie na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W trakcie ponownego rozpoznania sprawy w innym procesie zapadł prawomocny wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie nakazujący powodowi wzajemnemu z niniejszej sprawy opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr. 3 w budynku położonym w K. przy ul. (...) i wydanie go pozwany wzajemnie z zastrzeżeniem , że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Wartość wykonanych przez powoda prac remontowych zwiększających wartość lokalu została przez biegłego sądowego inż. M. N. oszacowana na 32.000 zł. Kosztu wymiany okien Sąd nie zaliczył na dobro powoda wzajemnego , gdyż poniósł go pozwany wzajemnie i dlatego żądanie zasądzenia zwrotu wartości tego przedsięwzięcia Sąd Okręgowy oddalił.

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy powiada , że wykonane przez powoda wzajemnego prace remontowe polegające na wyposażeniu istniejącego poprzednio pustostanu w cały szereg urządzeń znacznie ulepszyły lokal i zdecydowanie podwyższyły jego standard , a zatem nie były to jedynie naprawy i konserwacje wymienione w art. 6 b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego , obciążające najemcę. Nie były to także drobne nakłady w rozumieniu art. 662 & 2 k.c. , a zatem roszczenie pozwanego do wysokości kwoty 32.000 zł. znajduje podstawę prawną w art. 676 k.c.

Pozwani wzajemni postawili zarzuty przedwczesności i przedawnienia roszczenia , ale żaden z nich nie może zostać uwzględniony. Jeśli chodzi o zarzut przedwczesności to co prawda nie doszło jeszcze do wydania przedmiotu najmu wynajmującym , ale zapadł już prawomocny wyrok eksmisyjny w następstwie wygaśnięcia stosunku najmu , co zdaniem Sądu otwiera drogę do realizacji roszczeń przewidzianych w art. 676 k.c. Bez znaczenia jest tutaj fakt przyznania powodowi wzajemnemu uprawnienia do lokalu socjalnego , które nie ma wpływu na losy stosunku najmu , a tylko uniemożliwia przymusową realizację wyroku orzekającego eksmisję do czasu zaproponowania dłużnikowi lokalu socjalnego.

Roszczenie nie jest też przedawnione gdyż bieg terminu jego przedawnienia nie rozpoczyna się w chwili dokonania nakładów, ale dopiero z chwilą wydania rzeczy i wynosi jeden rok. Przewiduje to art. 677 k.c. będący przepisem szczególnym w stosunku do art. 118 k.c. i art. 442 k.c. i w związku z tym wyłączający zastosowanie tych przepisów. Jest natomiast poza sporem , że do wydania lokalu wynajmującym nie doszło, a zatem i nie rozpoczął się bieg terminu przedawnienia.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 100 k.p.c. mając na uwadze , że pozwani wzajemni utrzymali się w  $\frac{3}{4}$  części ze swoim żądaniem oddalenia powództwa wzajemnego , a na poniesione przez nich koszty składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej z & 6 pkt. 6 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.Nr.163 , poz. 1348 ze zm.). Ten sam przepis powołanego rozporządzenia legł u podstaw przyznania pełnomocnikowi powoda nieopłaconych kosztów zastępstwa prawnego z urzędu. Sąd obciążył także częściowo pozwanych wzajemnych nieuiszczonymi kosztami sądowi, od których powód wzajemny został w całości zwolniony.

W apelacji, opartej na zarzutach naruszenia przepisów postępowania , a to art. 233 k.p.c. oraz naruszenia prawa materialnego , a to art. 676 k.c. i art. 6 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego , a także & 6 pkt. 6 wymienionego wyżej rozporządzenia pozwani wzajemnie wnoszą o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa wzajemnego lub jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wnieśli też o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wzajemny wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść skutku.

Chybiony jest zarzut braku wszechstronnego rozważenia zabranego w sprawie materiału , a w szczególności nie wzięcia pod uwagę , że przy ponownym rozpoznaniu sprawy powód zeznał, że w związku z zawarciem umowy najmu z Gminą (...) K. zobowiązał się doprowadzić przedmiotowy lokal mieszkalny do stanu używalności na własny koszt. Zeznanie takie powód rzeczywiście złożył, ale nie wynika z niego aby zrzekł się tym samym roszczenia przewidzianego w art. 676 k.c. Zobowiązanie powoda wzajemnego oznaczało tylko tyle , że własnym kosztem i staraniem uczyni lokal zdatnym do użytku , co stanowiło warunek zawarcia umowy najmu , a następnie zaspokojenia przez czyniącego nakłady swoich potrzeb mieszkaniowych. Umowa najmu , której jedną ze stron była Gmina , a więc podmiot profesjonalny, do którego zadań ustawowych należy zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych pewnej grupy mieszkańców, nic na temat rozliczeń z

tytułu nakładów ulepszających przedmiot najmu nie wspomina, a zatem dokonując wykładni przedmiotowej umowy najmu według reguł z art. 65 k.c. nie można przyjmować aby intencją wynajmującego i najemcy było wyłączenie lub modyfikacja unormowań zawartych w art. 676 k.c., mimo że było to prawnie możliwe, gdyż mają one charakter norm prawnych względnie obowiązujących. Dokonanie gruntownego remontu i całego szeregu ulepszeń nastąpiło za zgodą wynajmującego, a zatem i uwzględnienie żądania zasądzenia ich równowartości od następcy pierwotnego wynajmującego, który z mocy art. 678 & 1 k.c. wszedł w sytuację prawną Gminy nie narusza też bezwzględnie obowiązującego art. 6 e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także & 4 przedmiotowej umowy najmu.

Kwestia przedwczesności powództwa też nie może zostać uwzględniona na obecnym etapie postępowania, gdyż powód wzajemny także w chwili wyrokowania po raz pierwszy w sprawie zajmował lokal mieszkalny nr. (...) przy ul. (...) w K., a Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację kwestionującą oddalenie powództwa wzajemnego i przekazując sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania nie dopatrył się przedwczesności powództwa wzajemnego w świetle art. 676 k.c. nie polecił badać czy i jakiego rodzaju nakłady poczynił powód wzajemny w zajmowanym przez siebie mieszkaniu. Stanowiskiem tym z mocy art. 386 & 6 k.p.c. związany był Sąd Okręgowy rozpoznający ponownie sprawę, jak i Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą apelację. Dlatego też i ten zarzut nie może skutkować podważeniem zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Prawidłowe jest też ocena poczynionych przez powoda robót jako nakładów ulepszających przedmiot najmu i to dokonanych za zgodą wynajmującego.

Rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego mieści się z kolei w ramach uprawnień decyzyjnych sądu stosującego art. 100 k.p.c. w razie częściowego uwzględnienia żądań stron procesowych.

Z przytoczonych wyżej względów apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w oparciu o art. 98 w związku z art. 391 & 1 k.p.c. oraz & 2 ust. 3, & 6 pkt. 5, & 13 ust. 1 pkt. 2 i & 19 pkt. 1 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.