

Sygn. akt I ACa 875/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko B. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt I C 1926/10

1. **oddala apelację;**
2. **oddala wnioski pozwanej o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego;**
3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adw. H. G. Kancelaria Adwokacka ul. (...), (...)-(...) K. kwotę 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 875/13

UZASADNIENIE

Powód A. Z. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej B. F. kwoty 200000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zwrotu kosztów remontu dokonanego w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w K. stanowiącym przedmiot najmu. Wskazał, że wszystkie prace były niezbędne k-4 i 42, bowiem lokal po jego przyznaniu powodowi nie nadawał się do zamieszkiwania, a wręcz stanowił zagrożenie dla życia i zdrowia zamieszkujących tamże osób. Powód podniósł, iż pozwana nabyła lokal na podstawie umowy sprzedaży zawartej z E. D.. Tym samym wstąpiła w stosunek

najmu w miejsce zbywcy, a co za tym idzie przejęła jego prawa i obowiązki, a więc także obowiązek zwrotu kosztów koniecznego remontu. W dniu 18 listopada 2009 r. powód wraz z małżonką i synem został usunięty przez komornika z przedmiotowego lokalu co powoduje podstawę do rozliczenia nakładów.

W odpowiedzi na pozew pozwana B. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt I C 1926/10 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, zasądzając od powoda A. Z. na rzecz pozwanej B. F. kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nadto Sąd przyznał adwokatowi H. G. wynagrodzenie w kwocie 4.428 złotych ze środków budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sąd Okręgowy uznał za niesporne, że powód jako najemca wraz z rodziną zamieszkiwał poprzednio w lokalu przy ul. (...) w K. , stanowiącym od 2004r. własność pozwanej. Kiedy A. Z. wprowadził się w 1958r do lokalu, koniecznym było przeprowadzenie szeregu prac adaptacyjnych, gdyż lokal znajdował się w stanie praktycznie wykluczającym jego używanie. W latach 60-tych i 70-tych powód dokonał wymiany stolarki okiennej, drzwi, podłóg, urządził w mieszkaniu łazienkę oraz zainstalował kuchenkę gazową, co wymagało doprowadzenia stosownych instalacji. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 26 stycznia 2005 r. sygn. akt I C 2292/04/S orzeczono eksmisję pozwanego oraz jego żony i syna . Wyrok wykonano w dniu 18 listopada 2009 r.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że po latach 90-tych nie były w przedmiotowym lokalu wykonywane przez powoda żadne prace remontowe. Powód nie występował do administracji budynku (pозwanej) o zgodę na dokonanie prac. W dniu 11 lipca 1996 r. powodowi została skutecznie wypowiedziana umowa najmu przedmiotowego lokalu. Na dzień 18 listopada 2009 r., tj. dzień eksmisji, stan przedmiotowego lokalu był na tyle zły, iż praktycznie wykluczał możliwość zamieszkiwania w nim. Stolarka okienna była częściowo przegniła i nieszczelna, drzwi zniszczone, wykładziny na podłogach zniszczona i brudne, parkiet w dużym pokoju w bardzo złym stanie, niewycklinowany i niepolakierowany, ściany odrapane, brudne i niemalowane od lat. Lokal był zagrzybiony i zawilgocony. Instalacje wodno – kanalizacyjna, elektryczna i gazowa nadawały się do całkowitej wymiany. W mieszkaniu znajdował się stary, zniszczony sedes, dwie umywalki, stara kuchenka gazowa, stara wanna oraz niedziałający bojler – wszystkie nieprzedstawiające jakiegokolwiek wartości. Podczas czynności z udziałem komornika sporządzona została dokumentacja fotograficzna zastanego stanu lokalu. Pozwana, aby doprowadzić lokal do stanu użyteczności musiała zerwać podłogi oraz tynki do gołej cegły, usunąć stare okna i instalacje. Wymagało to więc doprowadzenia lokalu do stanu surowego otwartego. Dopiero po osiągnięciu takiego stanu możliwym było rozpoczęcie właściwego remontu (nowe tynki, okna, podłogi, instalacje, drzwi). Ustalając stan faktyczny oparł się jedynie na zeznaniach świadków P. F. i D. U. oraz dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan przedmiotowego lokalu z dnia 18 listopada 2009 r., tj. z daty przeprowadzenia przez komornika sądowego czynności egzekucyjnych.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie przedstawił dowodów na okoliczność, iż stan przedmiotowego lokalu na dzień jego opuszczenia był inny, niż przedstawiony na zdjęciach i potwierdzony przywołanymi zeznaniami. Za niewiarygodne uznano zeznania powoda A. Z. oraz świadków C. F. i B. Z. o dokonywanych w latach 90-tych i dwutysięcznych remontach w zestawieniu z dokumentacją fotograficzną . przy uwzględnieniu dodatkowo braku faktur czy rachunków na okoliczność czynienia ostatnimi czasy jakichkolwiek nakładów na przedmiotowy lokal. Pozostałe dowody Sąd pominął jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

W świetle tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał , że roszczenie nie jest zasadne. Odwołując się do art. 230 k.c. i art. 226§1 k.c. wskazał, że w tej sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące roszczeń posiadacza względem właściciela o zwrot nakładów na rzecz albowiem powód czynił nakłady na przedmiotowy lokal w latach 60-tych i 70-tych, w czasie, kiedy posiadał tytuł prawny do zajmowania lokalu. Powód czynił nakłady , zarówno konieczne jak i użytkowe, aby przystosować lokal do użytku. Wobec upływu znacznego czasu od dokonania nakładów uległy one całkowitemu zużyciu i w chwili odebrania lokalu przez pozwaną nakłady te praktycznie nie istniały. Skoro nakłady te w 2009 r. już nie istniały, to nie mogły one oczywiście zwiększać wartości lokalu, a pozwana w żadnym razie nie mogła być nimi wzbogacona (a wręcz przeciwnie – musiała ponieść większe wydatki na renowację lokalu). Powyższe wyłącza

możliwość skutecznego dochodzenia zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. Dodatkowo Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że poczynienie przez posiadacza nakłady na przedmiot najmu rodzi między stronami tego stosunku zobowiązanie obligacyjne, nie zaś realne. Nabywca rzeczy stanowiącej przedmiot najmu wstępuje w stosunek najmu (art. 678 § 1 k.c.), jednakże nie przechodzą na niego (o ile umowa nie stanowi inaczej) ewentualne zobowiązania dotychczasowego wynajmującego wobec najemcy. Oznacza to, iż powód czyniąc nakłady na przedmiotowy lokal w latach 60-tych i 70-tych mógłby – gdyby oczywiście takie nakłady istniały, co jednak zostało przesądzone negatywnie – dochodzić ich zwrotu tylko od osoby, która w tamtym czasie była właścicielem przedmiotowego lokalu. B. F. nie jest więc osobą legitymowaną w niniejszej sprawie. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd pierwszej instancji powołał art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 2 i § 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. z 2002 r., nr 163, poz. 1348).

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód żądając zmiany wyroku i uwzględnienia żądania pozwu ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powód zarzucił, sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że w latach 1980-2009r. powód nie czynił na lokal mieszkalny nakładów oraz, że stan lokalu w listopadzie 2009r był bardzo zły a pozwana nie skorzystała z nakładów. Zarzucił także naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę dowodów co do stanu lokalu w 2009r. w szczególności bezpodstawną odmowę wiary powodowi i bezkrytyczne uwzględnienie zeznań P. F., naruszenie art. 227 k.p.c. i art. 228§1 k.p.c. poprzez błędne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego i wniosku przesłuchanie B. W. jak i C. Z. a także obrazę art. 328§2 k.p.c. poprzez brak zawarcia w uzasadnieniu orzeczenia ustaleń co do prac polegających na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej, odgrzybiania, wybudowania kuchni, toalety, zainstalowania czterech pieców pokojowych, wykonania wylewki w łazience oraz udrożnienia przewodów kominowych. Powód zarzucił ponadto naruszenie prawa materialnego a to art. 226 i 678 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie może dochodzić roszczeń od aktualnego właściciela lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sad Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Niezasadne są zarzuty dotyczące wadliwości postępowania dowodowego oraz zarzuty kwestionujące ocenę dowodów. Stan lokalu w chwili zwrotu był obiektywnie weryfikowalny przez dokumentację zdjęciową k-147-153. Nie jest prawdą, że Sąd dał wiarę wyłącznie Pawowi F. skoro stan lokalu z odwołaniem do materiału fotograficznego potwierdzał także komornik. Jednoznacznie ustalony stan lokalu wskazuje na całkowite zużycie nakładów. Stan tego lokalu wskazuje także, że nakłady nie mogły być dokonywane w ostatnim okresie. Wprawdzie B. Z. rozpoznając przedmiotowy lokal na zdjęciach zeznawał, że ostatni remont był na przełomie lat dziewięćdziesiątych i dwutysięcznych jednakże jest to niewiarygodne, uwzględniając zarówno stopień zużycia lokalu jak i już trwający spór z właścicielami, zaległości czynszowe i niepewność tytułu do lokalu. Świadek ten zresztą zeznawał, że wobec toku postępowania eksmisyjnego rodzice nie dokładali się do mieszkania, szczególnie że nie mieli środków na wykonanie prac. Trudno więc przyjąć podstawę do przyjęcia, że stan lokalu w chwili zwrotu rzeczy był inny niż ustalony. Ten zaś nie wskazuje na istnienie jakichkolwiek ulepszeń skoro lokal w chwili zwrotu rzeczy nie nadawał się do zamieszkania. Dowód z zeznań świadków B. W. i C. Z. został zgłoszony na okoliczność nakładów czynionych przez powoda na lokal i stanu technicznego lokalu w latach 60-tych i 70-tych (k-233) a fakt poniesienia nakładów w tamtym okresie został ustalony. Z uzasadnienia wyroku Sądu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 11 października 1973r. (k-231) wynika, że powód wykonywał naprawy obciążające wynajmującego, które częściowo zostały przez Sąd rozliczone z zaległym czynszem co spowodowało oddalenie powództwa J. S.. Dowody te z uwagi na odległość czasową nie miały jednak znaczenia dla stanu lokalu w chwili zwrotu rzeczy. Dowody te mogły mieć znaczenie dla oceny roszczenia z tytułu nakładów koniecznych lub innych obciążających wynajmującego, gdyby powód twierdził, że w dacie ich poniesienia pozwana była osobą wynajmującą. Tymczasem powód kierował roszczenie do pozwanej jako nabywcy k- 43, k-166, która przejęła lokal o E. D. i nie podnosił by w latach wcześniejszych była ona osobą wynajmującą, wskazując tylko, że była administratorem. Zarzuty apelacji nie dotyczą zresztą braku ustaleń co do osób wynajmujących przed datą ustania najmu i przed nabyciem

lokalu przez pozwaną lecz uwypuklają wadliwość ustaleń że nakłady od lat 90-tych nie były ponoszone a ten zarzut nie znajduje uzasadnienia. Powód nie obejmował podstawą faktyczną odpowiedzialności pozwanej jako wynajmującej lub współwynajmującej w latach wcześniejszych i ewentualny spór w tym zakresie nie był przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia. Powód kierował przeciwko pozwanej roszczenie jako nabywcy lokalu podnosząc, że przez fakt nabycia lokalu pozwana przejęła odpowiedzialność z tytułu nakładów. Takie też stanowisko podtrzymano w apelacji. W świetle więc zebranego w sprawie materiału dowodowego, który został prawidłowo oceniony apelacja nie jest zasadna. Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów nie narusza zasad logiki i doświadczenia życiowego. Fakt poniesienia nakładów w latach 70-tych w okresie szczególnego trybu najmu nie budził wątpliwości, jednakże wobec prawidłowego przyjęcia, że doszło przez kilkadziesiąt lat do zużycia tych nakładów i obecnie brak jest jakichkolwiek ulepszeń czynił szacowanie nakładów bezprzedmiotowym. Także w świetle ustaleń, że pozwana nabyła własność dopiero w 2004r. szacowanie wcześniejszych nakładów było zbędne, uwzględniając stan lokalu w chwili zwrotu lokalu. Tym bardziej bezprzedmiotowe było przeprowadzenie takiego dowodu po wykonaniu remontu przeprowadzonego przez pozwaną. Sąd Apelacyjny zauważa, że nieracjonalne byłoby przyjęcie, że powód zagrożony eksmisją w latach 90-tych czynił ulepszenia w lokalu. Zarzut apelacji wskazujący, że te ulepszenia istniały w chwili zwrotu rzeczy nie znajduje potwierdzenia w materiale fotograficznym potwierdzonym obiektywną relacją osoby działającej jako organ egzekucyjny. Trzeba też zwrócić uwagę, że zarówno w pozwie jak i jego uzupełnieniu powodowie powoływali się na konieczny charakter nakładów ponoszonych w ramach stosunku najmu, które miała przejąć pozwana jako nabywca lokali. W tym zakresie Sąd Apelacyjny zauważa, że nakładów koniecznych i innych nakładów obciążających wynajmującego nie dotyczy art. 676k.c., gdyż są one rozliczane z wynajmującym, który był nim w dacie poniesienia tych nakładów. Powodowie nie twierdzili by powódka w dacie dokonywania nakładów była wynajmującym lecz, że przejęła na podstawie art. 678k.c. obowiązek poprzez nabycie lokalu w 2004r. Wykazanie istnienia ulepszeń zwiększających wartość lokalu z chwili zwrotu rzeczy było niewątpliwie warunkiem dochodzenia na tej podstawie roszczeń od nabywcy lokalu. Takie roszczenie jednak mogło być kierowane do wynajmującego (lub osoby która wstąpiła w prawa i obowiązki najemcy), co wynika nie tylko z art. 676 k.c. lecz przede wszystkim z art. 6 e ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm. dalej u.o.p.l.). Ocena zasadności takiego roszczenia zależałaby nie tylko od daty poniesienia nakładów lecz także ewentualnej treści umowy zawartej w tym względzie z wynajmującym (art. 37 ust. 1 i 2 u.o.p.l. w zw. z art. 16 i 57b ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. i art. 676 k.c.). Na gruncie art. 678§1 k.c. wynajmującym zobowiązanym do rozliczenia ulepszeń jest także nabywca, który po dokonaniu nakładów nabył przedmiot najmu ale jeszcze w czasie trwania najmu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r. sygn. akt III CZP 50/o OSNC 2006r. Nr 3 poz. 40). Taką osobą nie jest jednak pozwana, która nabyła nieruchomości lokalową, na którą dokonano nakładów w dniu 14 czerwca 2004r. a więc już po wypowiedzeniu najmu, i po wszczęciu sprawy o eksmisję. Powód nie twierdził by powódka była wcześniej wynajmującym. Jako nabywca lokalu wstąpiła ona w stosunek jaki wytworzył się na skutek ustania najmu i nabyła uprawnienie do zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu (por. wyrok SN z dnia 29 października 2010r. sygn. akt I CSK 625/09 nie publ.). Była ona więc uprawniona do żądania eksmisji ja też obowiązana znosić zamieszkiwanie byłych najemców do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego i pobierania odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu. Zbyt daleko jednak idący byłby wniosek, że przejęła ona obowiązek rozliczenia ulepszeń od wynajmującego skoro brak jest do tego podstawy materialnoprawnej. Nie jest tu podstawą art. 678§1 k.c., który dotyczy trwającego stosunku najmu. Przepisy art. 226k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie mogą stanowić podstawy rozliczenia nakładów poczynionych w czasie trwania najmu przez najemcę z uwagi na to, że powołane wyżej przepisy dotyczące najmu regulują zasady rozliczeń nakładów poniesionych w czasie trwania tego stosunku obligacyjnego (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 listopada 2003r. sygn. akt I ACa 556/03 nie publ.). Nie wykazano by powódka kupując lokal jako nabywca przejęła w drodze umowy obowiązek wynajmującego do rozliczenia z tego tytułu. Przepisy o roszczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem mogłyby mieć zastosowanie, gdyby nakłady zostały dokonane już po ustaniu stosunku najmu a takie w sprawie nie zostało wykazane. Ponadto pozwana jako windykujący właściciel nie mogła przejąć obowiązku zaspokojenia roszczenia najemcy, skoro kupując lokal pokryła wartość nakładów zbywcy i to on przejął ewentualną korzyść wynikającą z ulepszeń. Jeżeli pozwana kupiła lokal ulepszony przez najemcę to przecież pokryła wartość ulepszeń w cenie nabycia. W takiej sytuacji w istocie dochodzi do zatrzymania ekwiwalentu ulepszeń przez

zbywcę (zakładając hipotetycznie, że takowe w ogóle istniały), co oznacza tylko, że to wynajmujący winien rozliczyć się z najemcą, szczególnie, że to on ma wiedzę o tym jaki był stan lokalu w chwili powstania stosunku, wie czy była zgoda na dokonywanie nakładów w trakcie trwania najmu i wie jaka była treść porozumień w tym przedmiocie z najemcą co ma znaczenie dla rozliczenia. Z treści art. 6 e ust. 2 u.o.p.l. i art. 676k.c wynika, że adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który był wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu (lub odpowiednio osoba, która wstąpiła w stosunek najmu). Bez znaczenia przy tym jest okoliczność, że wymagalność obowiązku zwrotu wartości ulepszeń przesuwana się na datę opróżnienia lokalu. Powyższe oznacza, że nie doszło także do naruszenia prawa materialnego, pozwana nie jest legitymowana biernie, co czyni apelację niezasadną. Nawet jednak hipotetyczne podzielenie stanowiska przeciwnego, że nabywca lokalu przejmuje obligacyjny obowiązek zwrotu ulepszeń, także w sytuacji gdy nabycie nastąpiło po zakończeniu stosunku najmu, nie mogło spowodować uwzględnienia środka odwoławczego a to wobec niewykazania w niniejszej sprawie przez powoda faktu dokonania takich ulepszeń, które zwiększały wartość lokalu w dacie opróżnienia lokalu. Mając powyższe na uwadze Sąd drugiej instancji oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Takie rozstrzygnięcie winno skutkować rozliczeniem kosztów procesu według zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. B. F., która wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego była reprezentowana przez P. F., który uprawnienie do reprezentacji o jakim mowa w art. 87§1 k.p.c. wywodził z tego, że jest synem mocodawcy. Nie dotyczy więc takiego pełnomocnika wynagrodzenie adwokacko-radcowskie. Pozwana nie wskazała w ogóle by poniosła jakiegokolwiek celowe koszty a jej żądanie nie precyzowało nawet kwoty dochodzonej z tego tytułu. Skoro więc nie zostało uprawdopodobnione by pozwana w postępowaniu apelacyjnym poniosła koszty o jakich mowa w art. 98§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 109§2 k.p.c., to żądanie zasądzenia na jej rzecz kosztów oddalono. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie § 2, § 6 pkt 6 oraz §13 ust. 1 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. 2013r. poz. 461).