

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 10 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **A. B.**

przeciwko **C. L., Gminie Miejskiej K. i Wspólnocie Mieszkaniowej Os. (...) w K.**

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powoda A. B. kwotę 16.717 zł. 93 gr. (słownie: szesnaście tysięcy siedemset siedemnaście złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze),**

**II. zasądza od pozwanej C. L. na rzecz powoda A. B. kwotę 1.345 zł. 59 gr. (słownie: jeden tysiąc trzysta czterdzieści pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy),**

**III. w pozostałym zakresie powództwo oddala, w tym w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Os. (...) w K. oddala powództwo w całości,**

**IV. zasądza od powoda A. B. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Os. (...) w K. kwotę 1817 (słownie: jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,**

**V. zasądza od powoda A. B. na rzecz pozwanej C. L. kwotę 1817 (słownie: jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,**

**VI. zasądza od powoda A. B. na rzecz strony pozwanej Gminy Miejskiej K. kwotę 1402 zł. 82 gr. (słownie: jeden tysiąc czterysta dwa złote osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

**Powód A. B.** w pierwotnym pozwie wniesionym w dniu 13 września 2013 r. skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K., J. L., M. M. (1), M. M. (2), B. C. (1), I. B., E. S. (1), I. O., A. O., A. S., C. L., G. M. (1), K. U., J. U., H. P., W. P. (1), G. I., W. I., U. K., W. P. (2), M. K., G. M. (2) domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 113 164,53 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na adaptację pomieszczenia strychowego znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym w K. na os. (...) na działce nr (...) obręb (...) o pow. (...) ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w 2002 r. podczas prac remontowych na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ujawniono wolną część poddasza o pow. (...) m<sup>(2)</sup>, którą ojciec powoda chciał zaadaptować na cele mieszkaniowe dla A. B.. Podjął wtedy próby uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) na os. (...) w

K. na adaptację tej części nieruchomości wspólnej, z której miał zostać wyodrębniony lokal mieszkalny, a następnie jego wykupienie przez powoda. W uchwale nr (...) zawarto stwierdzenie, że Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na wyłączenie adaptowanej powierzchni z części wspólnej nieruchomości, na ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu mieszkalnego, zmianę udziałów we własności w częściach wspólnych nieruchomości, udzielenie Zarządowi Wspólnoty właściwego pełnomocnictwa do zawarcia z inwestorem przedwstępnej umowy użyczenia części wspólnej celem realizacji adaptacji, protokolarnego wydania terenu budowy i odbioru robót oraz zbycia nowopowstałego lokalu mieszkalnego powodowi jako inwestorowi. Podpisy pod tą uchwałą w sierpniu 2003 r. zbierał ojciec powoda i po jej podpisaniu pracownik administratora (...) S.A. w miejscu oznaczenia powierzchni lokalu wpisał wielkość (...) m<sup>((2))</sup>. Kolejno uchwała została podpisana przez przedstawiciela Gminy K., zaś członkowie wspólnoty zostali poinformowani pismami z dnia 10 marca 2004 r. o fakcie jej podjęcia. W dniu 31 maja 2004 r. doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, w której upoważnieni do tego członkowie Zarządu Wspólnoty zobowiązali się ustanowić na rzecz powoda odrębną własność lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji na cele mieszkalne części nieruchomości wspólnej - strychu, a następnie do sprzedaży go powodowi wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku pozostałych po wydzieleniu lokali za cenę 19 0000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 01 stycznia 2007 r. Strony oświadczyły także, iż adaptacja strychu ma doprowadzić do powstania jednego lokalu o szacunkowej pow. (...) m<sup>((2))</sup>.

Kolejno powód podał, że stworzył projekt budowany planowanej adaptacji strychu na cele mieszkaniowe, który został zaakceptowany przez odpowiednie służby i podmioty, a następnie wykonał całą inwestycję, dokonując zabudowy całego strychu w jego „części murowanej”. W ramach prac powstały dwa lokale nr (...) o pow. (...)m<sup>((2))</sup> i (...) m<sup>((2))</sup>.

Na podstawie uchwały nr(...) podjętej w dniu 22 lutego 2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała Zarząd do zawarcia umowy najmu lokali nr (...) z A. B. i ustalenia opłaty za w/w lokale na fundusz remontowy i konserwacji do czasu przeniesienia własności tych lokali na rzecz powoda. Podczas spotkania w dniu 28 października 2007 r. stwierdzono, że wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę na adaptację wybudowaną przez powoda i jest ona zgodna z umową przedwstępną z dnia 31 maja 2004 r. , a także, że suma lokali nr (...) jest równa powierzchni przekazanej powodowi.

W 2008 r. członkowie wspólnoty uzyskali informację o treści uchwały nr (...) wyrażającej zgodę na adaptację (...) m<sup>((2))</sup> strychu, wobec czego podjęli uchwały na mocy których odstąpiono od zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej na skutek rzekomego niedotrzymania przez niego warunków zawartych w umowie przedwstępnej z dnia 31 maja 2004 r. Jako przyczynę odstąpienia podano fakt, że powód wbrew umowie przedwstępnej dokonał realizacji dwóch mieszkań o pow. łącznej ok. (...) m<sup>((2))</sup>, zamiast jednego o pow.(...)m<sup>((2))</sup>.

Powód podniósł, że w jego ocenie przez czynności konkludentne doszło do zawarcia między powodem, a Wspólnotą Mieszkaniową ustnej umowy użyczenia, zaś powód dokonywał nakładów na nieruchomość we własnym imieniu i w swoim interesie, zatem swoje roszczenie opiera na art. 224-226 ewentualnie w związku z art. 230 k.c. Zdaniem powoda nieprzerwanie od 31 maja 2004 r. do 10 września 2013 r. tj. do daty wydania strychu wspólnocie był w posiadaniu tej części wspólnej nieruchomości, poczynił jej adaptacje na dwa lokale i w tym czasie jego posiadanie miało charakter samoistny, nieprzerwany i było w dobrej wierze. Nakłady poczynione przez powoda miały charakter nakładów koniecznych, bowiem były to prace niezbędne, aby Prezydent Miasta K. mógł wydać zaświadczenie o samodzielności lokali powstałych po adaptacji części wspólnych. Koszty adaptacji poddasza wycenione w kosztorysie powykonawczym wyniosły 113 164,53 zł, której to kwoty powód dochodzi od pozwanych w niniejszym pozwie.

Powództwo jest kierowane przeciwko współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości: Gminie Miejskiej K. i właścicielom 15 wyodrębnionych w niej lokali.

**Pozwana Gmina Miejska K. w odpowiedzi na pozew** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Wskazała na to, iż legitymację bierną w niniejszym postępowaniu posiada Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) na oś. (...)w K., a nie właściciele poszczególnych lokali. Ponadto Gmina Miejska K. zakwestionowała zasadność zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 113 164,53 zł, gdyż w oparciu o art. 17 ustawy o własności lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy z właścicieli lokali w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Pozwana gmina podniosła, że powód może być traktowany jako posiadacz w dobrej wierze jedynie w odniesieniu do jednego z wydzielonych na strychu lokali, gdyż w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 31.05.2004 r. ustalono, że w wyniku adaptacji tej części nieruchomości wspólnej powstanie jeden lokal mieszkalny. W odniesieniu zatem do drugiego z lokali powoda należy uznać za posiadacza w złej wierze i może on żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Ponadto zdaniem pozwanej poniesione przez powoda nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych, lecz jedynie nakładów użytecznych. Nakładów adaptacyjnych nie można w jej ocenie zakwalifikować do wydatków podejmowanych w celu utrzymania rzeczy i są one związane jedynie z jej polepszeniem. Powód nie może zatem domagać się zasadnie zwrotu poniesionych nakładów na podstawie art. 226 k.c.

Z ostrożności procesowej Gmina Miejska K. podniosła, że wskazane w kosztorysie powykonawczym koszty od poz. 2.1.1. „wykonanie dokumentacji technicznej na wszystkie branże oraz uzyskanie pozwolenia na budowę” w wysokości 10 000 zł brutto zostały zawyżone o ok. 50%. (k. 308-309).

**Pozwana C. L. w odpowiedzi na pozew** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia w stosunku do powoda kwoty 89 200 zł z tytułu korzystania przez niego z powierzchni strychu, której pozwana jest współwłaścicielem bez podstawy prawnej, stosownie do wyliczenia Wspólnoty Mieszkaniowej dokonanego w piśmie z dnia 27.05.2013 r.

Pozwana w uzasadnieniu wskazała, że jej zdaniem nie zachodzi w sprawie co do zasady odpowiedzialność solidarna po stronie pozwanych. Zaprzeczyła jakoby wyrządziła powodowi jakąkolwiek szkodę, a działania o charakterze bezprawnym miał podejmować sam powód. Brak zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na wyodrębnienie lokali na strychu budynku przy O.. (...) w K. i przeniesienie ich własności na powoda, nie było działaniem bezbarwnym, lecz realizacją prawa przysługującego Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości. W budynku tym występuje współwłasność w częściach ułamkowych, a nie współwłasność łączna.

Pozwana podniosła, iż ani ona, ani inni właściciele lokali nie godzili się na takie nakłady, jakie powód poniósł samowolnie na lokale na zaadaptowanym strychu i na określony przez niego zakres prac. Domaga się tego, aby powód zabrał znajdujące się tam materiały i przywrócił nieruchomość do stanu poprzedniego. Zgłosiła zarzut wykonania prac budowlanych niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej i brak zgłoszenia ich do nadzoru budowlanego, wobec czego brak im przymiotu lokali mieszkalnych.

Zaprzeczyła temu, aby wartość samowolnie dokonanych przez powoda nakładów na przedmiotowym strychu wyniosła kwotę żadaną w pozwie.

Powód A. B. w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2013 r. cofnął pozew co do pozwanych J. L., M. M. (1), M. M. (2), B. C. (1), I. B., E. S. (1), I. O., A. O., A. S., G. M. (1), K. U., J. U., H. P., W. P. (1), G. I., W. I., U. K., W. P. (2), M. K., G. M. (2) bez zrzeczenia się roszczenia wobec tych osób.

Powód zmodyfikował żądanie pozwu w oparciu o art. 193 § 1 k.p.c. w ten sposób, że ostatecznie wniósł o zasądzenie od pozwanych in solidum Wspólnoty Mieszkaniowej oś. Stalowe 11, Gminy Miejskiej K. oraz C. L. kwoty 113 164,53 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na adaptację pomieszczenia strychowego znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym w K. na oś. (...) na działce nr (...) obręb (...)o pow. (...) ha, dla której

to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), z zastrzeżeniem, że pozwani Gmina Miejska K. i C. L. mogą żądać – na zasadzie art. 319 k.p.c. – ograniczenia ich odpowiedzialności w postępowaniu egzekucyjnym do wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości. W pozostałej części podtrzymał żądanie pozwu.

W uzasadnieniu wskazał, że współwłaściciele wskazani w pozwie posiadają bierną legitymację procesową, jednakże ma ona charakter subsydiarny względem pierwszorzędnej odpowiedzialności Wspólnoty Mieszkaniowej. Błędne jest zatem stanowisko strony pozwanej, że w niniejszym postępowaniu pozwana winna być wyłącznie Wspólnota Mieszkaniowa, albowiem odpowiedzialność współwłaścicieli wynika wprost z art. 17 ustawy o własności lokali. Przepis ten przewiduje, że współwłaściciel ponosi odpowiedzialność, ergo jest biernie legitymowany, ale jego odpowiedzialność jest limitowana do wysokości przysługującego współwłaścicielowi udziału w nieruchomości. (k. 355-357 oraz 394-395).

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa os. (...) w K.** w odpowiedzi na pozew oświadczyła, że uznaje roszczenie powoda co do kwoty 50 000 zł i zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 89 200 zł, wobec czego wniosła o oddalenie w stosunku do pozwanej wspólnoty powództwa w całości, gdyż kwota potrącenia jest wyższa od kwoty należnego powodowi roszczenia.

W uzasadnieniu podniosła, że kwestionuje wartość samowolnie dokonanych przez powoda nakładów na strychu nieruchomości. Wskazała, iż powód wykonał adaptacje i dokonał nakładów na nieruchomość wspólną jako posiadacz w złej wierze. Powód co prawda objął w posiadanie strych za zgodą wspólnoty, jednak przekroczył zakres uprzednich uzgodnień dokonując samowolnie, bez wiedzy i zgody pozwanej: przerobienia uchwały nr (...), zajęcia powierzchni (...) m<sup>2</sup> strychu bez podstawy prawnej, wykonywania prac adaptacyjnych bez dopuszczania do ich zbadania członków wspólnoty, nie informował wspólnoty o dokonywanych czynnościach administracyjnych, dzięki którym wspólnota mogłaby zgłaszać zastrzeżenia np. do organów budowlanych.

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych: J. L., M. M. (1), M. M. (2), B. C. (1), I. B., E. S. (2), I. O., A. O., A. S., G. M. (1), K. U., H. P., W. P. (1), G. I., W. I., U. K., W. P. (3), M. K., G. M. (2) z uwagi na cofnięcie wobec w/w osób pozwu przez powoda bez zrzeczenia się roszczenia.

Pozew w stosunku do J. U. i A. S. został odrzucony, gdyż obaj pozwani zmarli jeszcze przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie (postanowienie z dnia 13 listopada 2013 r. oraz z dnia 08 maja 2014 r. Sądu Okręgowego w Krakowie).

Na rozprawie w dniu 08 kwietnia 2015 r. pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do tej pozwanej w całości, cofając uznanie powództwa co do kwoty 50 000 zł z uwagi na fakt, że powód w odrębnym postępowaniu wyegzekwował od pozwanej taką właśnie kwotę i Wspólnota Mieszkaniowa traktuje to jako swoją szkodę.

Na rozprawie w dniu 01 lutego 2016 r. pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i pozwanej C. L. złożył zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując że powód wyzbył się posiadania zaadaptowanych lokali w dniu 10 września 2012 r., a pozew został wniesiony do Sądu Okręgowego w Krakowie w dniu 13 września 2013 r., a zatem po upływie rocznego terminu, wobec czego powództwo jest przedawnione. Tożsamy zarzut poniósł pełnomocnik pozwanej Gminy Miejskiej K..

### ***Bezspornym między stronami było, iż:***

W K. D. N. Huta znajduje się nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) o pow. (...)m<sup>2</sup>, obr. (...) zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym na Osiedlu (...), której własność należy do Gminy Miejskiej K.. W budynku nr (...) istnieje Wspólnota Mieszkaniowa OS. (...) w K.. Administratorem budynku Wspólnoty jest firma (...) S.A. w K., której pracownikiem był ojciec powoda – H. B..

W 2002 r. podczas prac remontowych budynku na Osiedlu (...) w K. ujawniono nieużytkowaną dotychczas część strychu. Ojciec powoda – H. B. był zainteresowany tą częścią poddasza, którą planował zaadaptować na lokal mieszkalny dla swojego syna – powoda A. B.. Podjął on starania polegające przede wszystkim na uzyskaniu zgody pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej os. Stalowe nr (...) K. na adaptację tej części nieruchomości wspólnej, z której miał zostać wyodrębniony lokal mieszkalny, a następnie powód miał wykupić ten lokal. Powierzchnia całego strychu wynosiła(...)m<sup>((2))</sup>.

### **Sąd ustalił nadto następujący stan faktyczny:**

H. B. podczas rozmów z członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przekonywał ich do oddania na rzecz powoda części poddasza. Właściciele mieszkań byli przekonani, że powód chce zaadaptować(...)m<sup>2</sup> strychu na jeden lokal mieszkalny. M. B. jako pracownik administratora (...) S.A. w K. przygotowała na wniosek ojca powoda projekt uchwały wyrażającej zgodę wspólnoty na dokonanie przez niego adaptacji poddasza na lokal mieszkalny. Uchwała ta została oznaczona nr (...), zaś głosowanie nad nią nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów. W uchwale wskazano, że na podstawie przedłożonego wstępnego projektu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na przeznaczenie części powierzchni wspólnej do adaptacji tj. wykonana przez inwestora (puste miejsce) prac adaptacyjnych w wyniku których powstanie lokal mieszkalny o pow. około (puste miejsce) m<sup>((2))</sup>.

Po zebraniu głosów właścicieli, H. B. poprosił M. B. o wpisanie w miejscu dotyczącym powierzchni nowo powstałego lokalu pow. (...) m<sup>((2))</sup>, a w miejsce inwestora powoda - co administratorka uczyniła. Do uchwały dopisano także nr (...), wobec czego była to uchwała nr (...), gdyż w tym samym czasie podjęto uchwałę posiadająca również nr(...) dotyczącą wymiany wszystkich okien na klatce schodowej budynku.

**dowód:** zeznania świadka H. B. - k. 505, uchwała nr (...) – k. 477, zeznania świadka S. B. - k. 505, zeznania świadka W. K. - k. 505, zeznania świadka J. K. – k. 517-518, zeznania świadka M. B. - k. 505, przesłuchanie członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. L. - k. 522, 642

Po podpisaniu uchwały powód w 2006 r. podjął dalsze czynności celem wykonania adaptacji poddasza na cele mieszkalne. Na teren poddasza wpuściła go pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Powód przy finansowaniu przebudowy korzystał z pomocy rodziców, którzy zaciągnęli na ten cel kredyt.

**dowód:** zeznania świadka H. B. - k. 505, zeznania świadka S. B. - k. 505

W operacie szacunkowym sporządzonym w listopadzie 2003 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. I. wskazano szacunkową wartość rynkową prawa własności lokalu nieużytkowego położonego na poddaszu budynku mieszkalnego na os. (...) w Nowej Hucie dla aktualnego wykorzystania na listopad 2003 r. w wysokości 19 000 zł.

**dowód:** operat szacunkowy z listopada 2003 r. A. I. – k. 35-49

W dniu 31 maja 2004 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem T. K. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, Repertorium A nr (...)

Zgodnie z ust. II strony oświadczyły, że A. B. za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej zamierza dokonać adaptacji części nieruchomości wspólnej – strychu, w tzw. „części zamurowanej” o pow. ok. (...)m<sup>2</sup> – na cele mieszkalne w budynku nr (...) położonym w Osiedlu (...) w K., w ten sposób, że powstanie jeden lokal mieszkalny o pow. około (...) m<sup>2</sup>. Jak stanowił zaś ust. III B. C. (1) i C. L. oświadczyli, iż Wspólnota Mieszkaniowa w Osiedlu (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę, w której właściciele lokali: wyrazili zgodę na dokonanie przez A. B. adaptacji na cele mieszkalne części nieruchomości wspólnej – strychu w tzw. „części zamurowanej” o pow. ok (...) m<sup>2</sup>, wyrazili zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z własnością ich lokali mieszkalnych, w związku z powiększeniem powierzchni użytkowej budynku na skutek dokonania przedmiotowej inwestycji oraz na wydzielenie lokalu powstałego w wyniku tej inwestycji na rzecz A. B., udzielili pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty w osobach

B. C. (2) i C. L. do dokonania odpowiednich prawem przewidzianych czynności, a to w szczególności zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu powstałego w wyniku adaptacji, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu powstałego w wyniku adaptacji, na warunkach według uznania Zarządu, z tym że cena uwzględniać miała fakt poniesienia nakładów na adaptację lokalu przez A. B..

Zgodę na powyższe wyraziła przedstawicielka Gminy K., zgodnie z zastrzeżeniem której sprzedaż nastąpić miała za cenę ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. I. w listopadzie 2003 r. to jest 19 000 zł.

B. C. (1) i C. L. działający w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w Osiedlu (...) oświadczyli, że zobowiązują się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji na cele mieszkalne części nieruchomości wspólnej – strychu, tzw. „części zamurowanej”, o pow. około (...)m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku nr (...) położonym na Osiedlu (...) w K. i sprzedać go A. B. wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku pozostałych po wydzieleniu lokali, za cenę 19 000 zł.

Strony umowy umówiły się na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 1 stycznia 2007 r., o ile A. B. do tego dnia zrealizuje przedmiotową inwestycję. Sprzedający zobowiązali się wydać lokal będący przedmiotem umowy w posiadanie kupującemu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

**dowód:** akt notarialny z dnia 31.05.2004 r. Przedwstępna umowa sprzedaży Rep. A nr (...) - k. 20-23

Decyzją z dnia 29 kwietnia 2005 r. Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego np. „Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania strychu z przeznaczeniem na cele mieszkalne w budynku na działce nr (...) obr. (...) jedn. ewid. N. (...)na terenie położonym na Osiedlu (...) w K.”.

**dowód:** decyzja z dnia 29.04.2006 r. nr AU- (...) o ustaleniu warunków zabudowy – k. 24-26

W dniu 14 marca 2006 r. Prezydent Miasta K. wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na przebudowę (z nadbudową) pomieszczeń poddasza ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne z wew. instalacją wod – kan – gaz – co – elektryczną w budynku wielorodzinnym mieszkalno–usługowym na os. (...) w K..

**dowód:** decyzja Prezydenta Miasta K. nr (...)z dnia 14.03.2006 r.- k. 28-30

Po uzyskaniu stosownych zezwoleń i pozwoleń powód w 2006 r. przeprowadził planowaną inwestycję dokonując przebudowy (z nadbudową) strychu budynku na os. (...) w K.. Prace budowlane polegały na: wywiezieniu gruzu z poprzednich remontów, wybiciu okien, wybiciu drzwi, usunięciu polepy glinianej, wykonaniu wylewki, fliz, ociepleniu i wyremontowaniu dachu. Ponadto zostały pociągnięte instalacje elektryczna i gazowa, powód zrobił łazienkę razem z armaturą, kuchnię, położył płytki i panele podłogowe.

W trakcie wykonywania prac członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie przychodzili na strych i nie kontrolowali działań powoda, a wszystkiego dopilnowywał ojciec powoda H. B. jako pracownik zarządcy (...) S.A. w K..

W ramach przeprowadzonych przez powoda prac budowlanych został zajęty cały strych o powierzchni (...) m<sup>(( 2))</sup>. Powstały dwa lokale mieszkalne o nr (...), każdy o pow. po ok. (...)<sup>(( 2))</sup>. Zarząd nie wiedział o zajęciu przez powoda całego poddasza, dlatego nie prosił powoda o zaprzestanie wykonywania prac.

**dowód:** dziennik budowy – k. 50-58, pismo z dnia 19.07.2004 r. o warunkach przyłączenia – k. 59, dalsze warunki przyłączenia k. 60-67, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – k. 68-77, projekt adaptacji poddasza na cele mieszkalne z sierpnia 2004 r. – k. 78-101, opis techniczny do części konstrukcyjnej projektu adaptacji części strychu budynku mieszkalnego na os. (...) w K. N. (...)na dwa mieszkania – k. 102-103, obliczenia statyczne – k. 104-115, przesłuchanie powoda, k. 522, k. 541, zeznania świadka H. B. - k. 505, zeznania świadka S. B. - k. 505,

przesłuchanie powoda A. B. – k. 522, przesłuchanie członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej J. S. - k. 522, 642, przesłuchanie członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. L. - k. 522, 642

W dniu 30 listopada 2006 r. powód złożył do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K. zgłoszenie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego – adaptacji poddasza na cele mieszkalne w budynku os (... )w K.. W zgłoszeniu wskazano, iż powierzchnia użytkowa wynosi(...)m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia mieszkalna (...) m<sup>2</sup>, ilość mieszkań wynosi 2 sztuki.

**dowód:** zgłoszenie zakończenia budowy obiektu budowlanego z dnia 30.11.2006 r. – k. 31, zeznania świadka H. B. – k. 505, przesłuchanie świadka S. B. - k. 505

W dniu 14 marca 2007 r. na wniosek powoda Prezydent Miasta K. wydał zaświadczenie na podstawie przedłożonej przez wnioskodawcę inwentaryzacji, że lokale mieszkalne o nr (...), znajdujące się w budynku nr (...) na os (... ) w K. wydzielone są w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiadają wymogom określonym przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz że w związku z tym stanowią samodzielne lokale mieszkalne.

**dowód:** zaświadczenie z dnia 14.03.2007 r. - k. 32

W 2008 r. członkowie wspólnoty uzyskali informację o treści uchwały nr (...) wyrażającej zgodę na adaptacje (...) m<sup>((2))</sup> strychu, wobec czego podjęli uchwały, na mocy których odstąpiono od zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej sprzedaży na skutek niedotrzymania przez niego warunków zawartych w umowie przedwstępnej z dnia 31 maja 2004 r. Jako przyczynę odstąpienia podano fakt, że powód wbrew umowie przedwstępnej zaadaptował cały strych i wykonał dwa lokale mieszkalne o pow. łącznej ok. (...)m<sup>((2))</sup>, zamiast jednego o pow.(...) m<sup>((2))</sup>.

**dowód:** zeznania świadka W. K. - k. 505, przesłuchanie członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. L. - k. 522, 642

Wspólnota Mieszkaniowa gdy tylko uzyskała informację, iż powód zajął całe poddasze, a nie (...) <sup>((1))</sup>, zażądała oddania lokali. Powód wydał pozwanej wspólnocie klucze do lokali na poddaszu w dniu 10 września 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa po przejęciu poddasza wykonała w zaadaptowanych lokalach mieszkalnych kolejne prace. Pozwana wspólnota usunęła zainstalowane przez A. B. piece gazowe, gdyż powód wykonał je wbrew ustaleniom z nadzorem gazowniczym - piece miały być montowane w podwyższonych do ok. (...)m pomieszczeniach, a powód pomieszczeń nie podwyższył. Wykonała zamiast tego centralne ogrzewanie od MPEC, pomalowała pomieszczenia, zainstalowała brakujące umywalki, zlewozmywaki i baterie umywalkowe. W kuchni zainstalowali płytę grzewczą w miejsce kuchenki. Wymienili drzwi, odmalowali lokal.

**dowód:** pismo powoda z dnia 09.09.2013 r. – k. 161, przesłuchanie członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej J. S. - k. 522, 642, przesłuchanie członka zarządu pozwanej C. L. - k. 522, 642, przesłuchanie powoda A. B. – k. 522, 642, faktura VAT nr (...) – k. 615

Pozwana C. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku na Os. Stalowym nr (...) w K., z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Księgę wieczystą lokalu założono w dniu 6 lipca 2006 r.

**dowód:** odpis księgi wieczystej - k. 216, 218

Nieruchomość położona na Osiedlu (...) w K. dz. N. (...) stanowiąca działkę nr (...) o pow. (...)m<sup>2</sup> obr.(...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym nr (...). W nieruchomości zostały wydzielone lokalne mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości w następujący sposób:

- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 26 lutego 2009 r. do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) (tj. (...));
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 23 października 2008 r. do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) (tj. (...));
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 4 sierpnia 2008 r. do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 25 czerwca 2008 r. do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 26 września 2007 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 20 grudnia 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 6 grudnia 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 15 listopada 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 6 lipca 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 15 lutego 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 31 sierpnia 2005 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 20 sierpnia 2008 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 15 lutego 2010 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 18 stycznia 2006 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 24 stycznia 2012 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...);
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 16 lipca 2008 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) (tj. (...));
- lokal nr (...) stanowiący odrębną nieruchomość objęty księgą wieczystą nr (...), która została zapisana w dniu 5 listopada 2012 r., do którego przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...).

Pozostałe udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące (...) przysługują Gminie Miejskiej K..



**dowód:** odpisy ksiąg wieczystych - k. 174-179, 180-186, 187-193, 194-200, 201-207, 208-214, 215-221, 222-228, 229-235, 236-242, 243-249, 250-256, 257-263, 264-270, 341

Wartość nakładów w celu adaptacji strychu położonego w budynku na O.. (...) w K. wykonanych przez powoda wynosiła według cen z okresu realizacji tych prac, czyli drugiej połowy 2006 r. wyniosła 76 215,82 zł netto. Ponadto obowiązująca w 2006 r. stawka podatku VAT wynosiła nie 8% a 7%, zatem kwota brutto nakładów wyniosła 81 550,92 zł brutto.

**dowód:** opinia biegłego sądowego mgr inż. R. M. z dnia 19.10.2015 r. – k. 548-583, ustne wyjaśnienia biegłego mgr inż. R. M. do opinii złożone na rozprawie w dniu 01.02.2016 r. – k. 640v-641v

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przedmiotem zarzutów stron postępowania.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił także w oparciu o zeznania świadków: H. B., S. B., W. K., J. K. i M. B., powoda A. B. oraz członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej J. S. i C. L..

Jako niewiarygodne uznał Sąd zeznania świadków H. B. i S. B., a także powoda A. B. w tym zakresie, iż uchwała nr (...) nie była przerabiana, w szczególności by członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od początku wiedzieli o chęci zaadaptowania przez powoda całej powierzchni strychu wynoszącej (...)m<sup>((2))</sup>, gdyż z zeznań świadków W. K., J. K. i M. B. oraz z przesłuchania członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wynika, iż w przedmiotowej uchwale oznaczonej wpiern nr (...) nie była wpisana wielkość lokali jakie miały powstać po zaadaptowaniu poddasza, a powierzchnię wpisano na prośbę ojca powoda już po jej podjęciu i oznaczeniu nr (...). Członkowie wspólnoty byli przekonani, że wyrazili zgodę na zaadaptowanie przez powoda jedynie części strychu o wielkości (...) m<sup>((2))</sup>. Potwierdzenie takich założeń inwestorskich ukazuje także zawarta w dniu 31.05.2004 r. umowa przedwstępna gdzie wprost wskazano, że A. B. za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej zamierza dokonać adaptacji części nieruchomości wspólnej stanowiącej strych o pow. ok. (...)m<sup>2</sup> – na cele mieszkalne, tak aby powstał tam jeden lokal mieszkalny o pow. ok.(...) m<sup>2</sup> i na takie działania i zajęcie oraz sprzedaż powierzchni wspólnej członkowie wyrazili zgodę w uchwale.

Odnosnie zaś poczynionych przez powoda prac adaptacyjnych poddasza wykonanych w 2006 r. Sąd uznał za rzeczywiście wykonane prace i poniesione w związku z tym koszty wskazane przez biegłego w opinii, bez baterii umywalkowych, montażu umywalk i zlewozmywaków i związanych z ich montażem prac, gdyż zarówno pozwana C. L. jak i członek Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej J. S. jednoznacznie i konsekwentnie twierdzili, że umywalki i baterie montowali po przejęciu lokalu od powoda w 2013 r. Powód mógł udowodnić, iż elementy te wykonane były jego staraniem przedstawiając dowody zakupu tych przedmiotów i wykonania prac montażowych, czego nie uczynił.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej C. L. i J. S. odnosnie wykonanych przez wspólnotę prac obejmujących naprawę dachu, gdyż zeznania pozwanych w tym zakresie są niespójne co do szczegółów jakie prace były wykonane i jakie były tego koszty, nie przedstawiono także dokumentów potwierdzających wykonanie naprawy dachu mimo, że pozwana C. L. twierdziła, że takimi dokumentami dysponuje. W swoich zeznaniach podała, iż powód „podciągnął” się pod prace na dachu, skąd można wnioskować, że pewne prace powód w tym zakresie jednak wykonał.

Istotnym źródłem informacji dla Sądu była opinia biegłego z zakresu konstrukcji budowlanych w tym obiektów zabytkowych, kosztorysowania robót budowlanych i inwestycyjnych mgr inż. R. M.. O wiarygodności powyższego dowodu stanowi fakt, że został sporządzony zgodnie z zasadami metodologii po wnikliwej analizie akt sprawy, w tym znajdującej się w nich dokumentacji budowlanej oraz dokonanych oględzinach nieruchomości. Wnioski postawione przez biegłego są jednoznaczne i logicznie wypływają z treści opinii, a precyzyjne przedstawienie przyjętej metody wycień wyszczególnionych kwot nie pozwala na ich podważenie. Biegły w ustnych wyjaśnieniach do opinii wskazał,

że w opinii pisemnej przyjął niewłaściwą stawkę VAT wynoszącą 8%, podczas gdy w 2006 r. stawka tego podatku wynosiła 7%. Kwotę nakładów 78 232,00 zł netto ustaloną w opinii biegłego pomniejszono o kwotę netto 2 016,18 zł. na którą składają się koszty:

- baterii umywalkowych lub zmywakowych i związanych z ich montażem prac (poz. 4.5 w zestawieniu opinii biegłego – k. 580) w kwocie 715,88 zł;

- montażu umywalek i związanych z ich montażem prac ( poz. 5.5 w zestawieniu opinii biegłego – k. 582) w kwocie 364,20 zł;

- montażu zlewozmywaków i związanych z ich montażem prac (poz. 5.6 w zestawieniu opinii biegłego – k. 583) w kwocie 936,10 zł.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe prowadzi bowiem – z przyczyn powyżej wskazanych - do przekonania, że powód nie wykazał aby nakłady powyższe rzeczywiście wykonał. W konsekwencji jako wartość nakładów rzeczywiście przez powoda wykonanych przyjął sąd kwotę 76 215,82 zł netto (78 232,00 zł. - 2 016,18 zł.) a przyjmując 7% stawkę podatku od towarów i usług – kwotę 81 550,92 zł brutto.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 226 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Jak stanowi zaś § 2 powołanego przepisu samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Ustalając wartość prac wykonanych przez powoda na adaptację strychu położonego w budynku nr (...) przy O.. (...)w K. w 2006 r. sąd oparł się na opinii biegłego mgr inż. R. M., zgodnie z którą wartość ta wyniosła 81 550,92 zł brutto przy przyjęciu - jak wskazano wyżej - braku wykonania przez powoda montażu umywalek, zlewozmywaków i baterii umywalkowych. Uwzględnić nadto należy, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powód był posiadaczem w dobrej wierze, ale tylko w zakresie wykonania(...)lokalu o pow.(...). Członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej byli przekonani podpisując uchwałę noszącą pierwotnie nr (...)o wyrażeniu zgody na adaptację przez powoda tylko połowy poddasza, a nie całej jego powierzchni. W przedwstępnej umowie sprzedaży stwierdzonej w akcie notarialnym z dnia 31 maja 2004 r., repertorium A nr (...) powód uzyskał zgodę na adaptację „części zamurowanej” o pow. ok. (...) m2 – na cele mieszkalne w budynku nr (...) położonym w Osiedlu (...) w K., w wyniku czego powstać miał jeden lokal mieszkalny o pow. około(...) m2. Zatem jedynie w zakresie wykonania adaptacji jednego lokalu zajmującego powierzchnię strychu (...) powód miał uzasadnione podstawy do uznania, że wykonuje za zgodą uprawnionego właściciela nakłady w celu stworzenia lokalu, który następnie miał zostać przezeń nabyty. Nakłady wykonane w takim zakresie należy zakwalifikować jako nakłady czynione przez posiadacza w dobrej wierze. W rzeczywistości jednak powód wykonał adaptację dwóch lokali zajmując w tym celu powierzchnię (...) m2. W części przekraczającej powierzchnię (...)m2, a zatem w zakresie połowy wartości dokonanych nakładów, powoda należy wobec tego uznać za dokonującego nakłady w złej wierze. Jako nakłady poczynione przez powoda jako posiadacza w dobrej wierze potraktować można zatem tylko nakłady w kwocie 40 775,46 zł. Ponieważ nakłady tej należy ocenić jako nakłady użyteczne i obiektywnie zwiększające wartość rzeczy wspólnej, powodowi należy się ich zwrot na podstawie art. 226 § 1 zd. 2 k.c. Co do pozostałej kwoty nakładów należy zauważyć, że z uwagi na złą wiarę powód mógłby domagać się ich zwrotu tylko o tyle, o ile miałyby one charakter nakładów koniecznych (art. 226 § 2 k.c.). Wszelako żadne nakłady poniesione przez powoda nie miały charakteru nakładów koniecznych. Nie polegały bowiem one na wykonaniu prac potrzebnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym, ale do zmiany przeznaczenia rzeczy, przebudowy czy przekształcenia ponieważ ich celem była adaptacja pomieszczeń strychowych na mieszkania. Zatem przy przyjęciu złej

wiary powoda co do pozostałych poniesionych nakładów należy uznać, iż powód nie może domagać się ich zwrotu na podstawie gdyż nie są one nakładami koniecznymi.

Jak wynika z odpisów ksiąg wieczystych przedmiotowej nieruchomości w dacie wydania nieruchomości z nakładami przez powoda właściciele posiadający lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości łącznie posiadali udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), zaś pozwana Gmina Miejska K. pozostałą część udziałów w wysokości (...). Ogół właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali stanowił wspólnotę mieszkaniową, również pozwaną w niniejszej sprawie. Rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności wymaga zatem, czy legitymowanymi biernie w niniejszym postępowaniu są pozwani właściciele lokali, tj. C. L. (właścicielka lokalu wyodrębnionego) i Gmina Miejska K. (uprawniona do lokali niewyodrębnionych), czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Na wstępie należy wskazać, że pomimo, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem który może zaciągać zobowiązania i nabycia prawa, to części nieruchomości wspólnej nie stanowią własności wspólnoty mieszkaniowej, lecz stanowią przedmiot współwłasności przymusowej właścicieli lokali. Roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość, w której jest ustanowiona własność odrębnych lokali, jako roszczenia powstające pomiędzy posiadaczem rzeczy a właścicielem nie mogą zatem być kierowane przeciwko wspólnotie mieszkaniowej, gdyż nie jest ona w tej sytuacji właścicielem rzeczy na którą czyniono nakłady. Oceny powyższej nie zmienia okoliczność, że wspólnota mieszkaniowa jest powołana do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, a zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Uwzględnić bowiem należy, że roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym. Jako roszczenie obligacyjne może ono być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą (uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7, poz. 92). Z uwagi na powyższy charakter zobowiązanie do zwrotu nakładów posiadaczowi może obciążać te tylko osoby, które były właścicielami lokali w dacie zwrotu nieruchomości z nakładami przez posiadacza. Nie można natomiast obciążać obowiązkiem zwrotu posiadacza nakładów na nieruchomość wspólną osób, które stały się właścicielami lokali w tej nieruchomości po dacie wydania nieruchomości z nakładami. Nie można czynić tego ani bezpośrednio, ani pośrednio – jako członków wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji ocenić należy, że zobowiązanie do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość ciąży na właścicielach lokali według stanu chwili zwrotu rzeczy, a nie na wspólnotie mieszkaniowej. Gdyby bowiem dopuścić możliwość dochodzenia tych roszczeń od wspólnoty, to prowadziłyby to do sprzecznego z powyżej wskazanym charakterem roszczenia o zwrot nakładu obciążenia tym nakładem właścicieli lokali, którzy nabyli lokale już po wydaniu rzeczy z nakładami. Okoliczność powyższa oznacza, że powództwo w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy O.. (...) w K. podlegało oddaleniu z uwagi na brak biernej legitymacji po stronie tego podmiotu. Oddaleniu powództwa w stosunku do tej strony pozna nie stoi na przeszkodzie oświadczenie o „uznaniu powództwa do kwoty 50 000 zł.” zawarte w odpowiedzi na pozew. Oświadczenie to nie ma cech uznania powództwa w znaczeniu przewidzianym w k.p.c. ponieważ jednocześnie w odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że powód pozostawał w złej wierze, a zatem należeć mógłby mu się tylko zwrot nakładów koniecznych a zatem merytorycznie wdał się w spór. Ponadto strona pozwana na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2015 r. (00:07:11) cofnęła oświadczenie o uznaniu pozwu, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

Zobowiązanymi do zwrotu nakładów poniesionych przez powoda mogą być natomiast pozwani właściciele lokali, a zatem pozwana C. L. i pozwana Gmina Miejska K., gdyż byli właścicielami lokali (a w konsekwencji współwłaścicielami udziałów w nieruchomości wspólnej) w dacie wydania części nieruchomości z nakładami przez powoda, tj. w dniu 13 września 2013 r. Z uwagi na przewidzianą w art. 17 ustawy o własności lokali zasadę odpowiedzialności właścicieli za zobowiązania w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości, na osobach tych ciąży w stosunku do powoda zobowiązanie do zapłaty odpowiednich do posiadanych przez nie udziałów w nieruchomości części globalnej kwoty nakładów podlegających zwrotowi na rzecz powoda. Niezasadne było natomiast twierdzenie powoda, że właściciele lokali odpowiadają za całość zobowiązania do wysokości swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali odpowiadają tutaj za określone kwotowo długi stanowiącej odpowiednie do ich udziałów części globalnej kwoty nakładów podlegających zwrotowi, a nie za całe zobowiązanie z ograniczeniem do określonych

przedmiotów lub ich wartości. W konsekwencji brak jest możliwości zastosowania do pozwanych uregulowania zawartego w art. 319 k.p.c. Z danych zawartych w księgach wieczystych wynika, że udział pozwanej C. L. w nieruchomości wspólnej wynosił (...) a zatem należna powodowi od tej pozwanej kwota wynosi 1 345,59 zł. Udział pozwanej Gminy Miejskiej K. wynosił (...), a zatem należna powodowi od strony pozwanej kwota to 16 717,03 zł. W konsekwencji kwoty te podlegały zasądzeniu od pozwanych na rzecz powoda zaś w dalej idącym zakresie powództwo podlegało w stosunku do tych pozwanych oddaleniu.

Zgłoszone przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową i pozwaną C. L. zarzuty potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami w stosunku do powoda w kwocie 89 200 zł. są bezzasadne. Powód w zakresie przekraczającym powierzchnię opisaną w umowie przedwstępnej był wprawdzie posiadaczem w złej wierze, a zatem zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. ciąży na nim w takim zakresie zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości wspólnej. Tym niemniej określenie wysokości tego roszczenia wymagałoby przeprowadzenia opinii biegłego określającego możliwy do uzyskania czynsz z wynajmu tej części nieruchomości wspólnej. Wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu pozwani nie zgłosili, a wobec okoliczności, że byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie zachodziły warunki do przeprowadzania tego dowodu z urzędu. Ponadto należy zauważyć, że wierzycielem wierzytelności o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości wspólnej nie są właściciele poszczególnych lokali w tej nieruchomości, ale wspólnota mieszkaniowa. Z mocy bowiem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali przychody z nieruchomości wspólnej (a do tej kategorii zaliczyć należy również i wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej) służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Z uregulowania tego wywieść można zatem, że zapłaty takiego wynagrodzenia może domagać się nie właściciele lokali, ale wspólnota mieszkaniowa, gdyż to na wspólnocie jako całości ciąży ciężar pokrywania wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Tym samym uznać należało, że wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej mogłaby przysługiwać w stosunku do powoda tylko pozwanej Wspólnocie, ale nie pozwanej C. L.. Uwzględnić w tym miejscu należy, że do potrącenia, zgodnie z art. 499 § 1 k.c., może dojść jedynie w sytuacji, gdy po obu stronach występują nadające się do takiego potrącenia zobowiązania. Brak jest zatem wzajemnych wierzytelności powoda i pozwanej Wspólnoty, gdyż powodowi – z przyczyn powyżej wskazanych – nie przysługuje wierzytelność o zwrot nakładów w stosunku do pozwanej Wspólnoty. Brak jest z kolei wzajemnych wierzytelności powoda i pozwanej C. L., gdyż wprawdzie powodowi przysługuje wierzytelność w stosunku do C. L. z tytułu zwrotu części nakładów, ale pozwanej C. L. nie przysługuje w stosunku do powoda wierzytelność o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od powyższego złożone przez pełnomocnika pozwanych C. L. i Wspólnoty Mieszkaniowej Os. (...) w K. oświadczenie o potrąceniu były nieważne z mocy art. 104 k.c. wobec braku po stronie pełnomocnika umocowania do dokonania w imieniu tych pozwanych czynności materialnoprawnych. Z treści pełnomocnictw (k. 339, 489) wynika, iż żadna ze stron pozwanych nie udzieliła pełnomocnikowi umocowania do składania w ich imieniu oświadczeń kształtujących ich sytuację materialnoprawną i złożenia w ich imieniu oświadczeń o zgłoszeniu zarzutu potrącenia. Udzielone zostały bowiem tylko pełnomocnictwa procesowe, a nie pełnomocnictwa materialnoprawne. Przewidziany zaś w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia takiego oświadczenia o potrąceniu o charakterze materialnoprawnym. Oświadczenia takie mogły zostać złożone bądź przez samą C. L. oraz organy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej umocowane do składania w jej imieniu oświadczeń woli lub przez pełnomocnika materialnoprawnego pozwanych. Do udzielenia takich pełnomocnictw nie doszło, w szczególności nie można upatrywać takiego udzielenia pełnomocnictw w oświadczeniu złożonym na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. (00:05:54 i nast.) ponieważ ani pozwana C. L. ani członkowie zarządu Wspólnoty nie złożyli wtedy oświadczeń o udzieleniu pełnomocnictw materialnoprawnych, a nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że samo milczenie tych osób należy potraktować jako konkludentne udzielenie takich pełnomocnictw, to wobec nieważności z mocy art. 104 k.c. oświadczeń o potrąceniu zawartych w odpowiedzi na pozew, po udzieleniu pełnomocnictw powinny zostać złożone nowe oświadczenia o potrąceniu, co nie miało miejsca.

Zgłoszony na rozprawie w dniu 01.02.2016 r. przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia ocenić również należy jako bezzasadny. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego wydanie lokali na zaadaptowanym poddaszu budynku na O.. (...) w K. pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nastąpiło w dniu 10 września 2013 r., zaś pozew został wniesiony do tut. Sądu w dniu 13 września 2013 r. a zatem jeszcze przed upływem terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził w pkt I wyroku od pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powoda kwotę 16 717,93 zł, zaś w pkt II od pozwanej C. L. na rzecz powoda kwotę 1 345,59 zł. W pkt III Sąd oddalił powództwo wobec w/w pozwanych w dalej idącej części, zaś w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Os. (...) w K. w całości.

Odnosnie kosztów postępowania należy zauważyć, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa i pozwana C. L. były reprezentowane przez jednego pełnomocnika. Uzasadnione jest zatem zasądzenie na rzecz pozwanych po 50% wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego obu pozwanych, biorąc pod uwagę okoliczność, że fakt reprezentowania w niniejszej sprawie dwojga pozwanych nie wiązał się z istotniejszym zwiększeniem nakładu pracy pełnomocnika.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa poniosła koszty:

- wynagrodzenie pełnomocnika: 1 800 zł.
- opłatę skarbową od pełnomocnictwa: 17 zł.

Łącznie poniesione koszty wyniosły 1 817 zł i podlegają one zwrotowi Wspólnocie Mieszkaniowej w całości na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. wobec oddalenia powództwa w całości w stosunku do tego pozwanego, o czym orzeczono w pkt IV sentencji.

Pozwana C. L. poniosła koszty:

- wynagrodzenie pełnomocnika: 1 800 zł.
- opłatę skarbową od pełnomocnictwa: 17 zł.

Łącznie poniesione koszty wyniosły 1 817 zł. Powód wygrywa w stosunku do pozwanej C. L. jedynie w nieznacznym zakresie ok. 1,19% żądania pozwu. Uzasadnia to obciążenie powoda całymi kosztami postępowania pozwanej, zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c. o czym orzeczono w pkt V sentencji.

Powód poniósł koszty postępowania:

- opłata od pozwu: 5 659 zł.
- wynagrodzenie pełnomocnika: 3 600 zł.
- opłatę skarbową od pełnomocnictwa: 17 zł.
- zaliczkę na opinię biegłego: 2 000 zł.

Łącznie poniesione koszty wyniosły 11 276 zł.

Pozwana Gmina Miejska K. poniosła koszt wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 3 600 zł.

Powód wygrywa w zakresie 14,77% w stosunku do pozwanej Gminy Miejskiej K., a pozwana Gmina miejska K. wygrywa w zakresie 85,23%. Powodowi należałby się zatem zwrot kosztów w kwocie 1 665,46 zł, a pozwanej Gminie należałby się zatem zwrot kosztów w kwocie 3 068,28 zł. Kompensując wzajemnie należne koszty od powoda na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej K. na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c. zasądzono w pkt VI sentencji kwotę 1402,82 zł.