

**Sygn. akt I ACa 313/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wincenty Ślawski</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Lilla Mateuszczyk</b> <b>SSO del. Elżbieta Zalewska - Statuch (spraw.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (1) i A. K.**

przeciwko **Gminie Ł. - Administracji (...)**w Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lub zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 2088/10.

I. z apelacji strony pozwanej zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo;

2. zasądza od J. K. (1) i A. K. na rzecz Gminy Ł. –

Administracji (...)

w Ł. kwotę 3.600

(trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa

procesowego;

3. nie obciąża powodów wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa.”;

II. oddala apelację powodów;

III. zasądza od J. K. (1) i A. K. na rzecz Gminy Ł. – Administracji (...) w Ł. kwotę 5.042 (pięć tysięcy czterdzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 313/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie I C 2088/10 z powództwa J. K. (1) i A. K. przeciwko Administracji (...) w Ł. o wstąpienie w stosunek najmu lub ewentualnie zapłatę 150 000 zł z odsetkami ustawowymi od 17 września 2010 roku zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów po 23 415 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części, zasądzając na rzecz J. K. (1) od pozwanej 3 581 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Ojciec powoda T. K. pod koniec lat 50 - tych XX wieku uzyskał pozwolenie na przebudowę strychu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na mieszkanie według projektu zatwierdzonego w dniu 8 sierpnia 1959 roku. T. K. i J. K. (2) przebudowali część strychu nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w Ł. na mieszkanie. Przy wsparciu znajomych wykonali ścianki działowe w ten sposób, że wydzielili dwa pokoje i kuchnię, zamontowali okna, wykonali podłogi, doprowadzili media, ocieplili pomieszczenia. Po przeprowadzeniu remontu uzyskali pozwolenie na zamieszkanie w tak zaadaptowanym mieszkaniu. W dniu 17 lutego 1961 roku T. K. zawarł z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 58 m.

Następnie decyzją nr (...)z dnia 14 października 1993 roku Urząd Miasta Ł. Wydział (...)udzielił T. K. ponownie pozwolenia na przebudowę części strychu na mieszkanie celem powiększenia istniejącego mieszkania na poddaszu. W dniu 6 listopada 1997 roku J. i T. K. zawarli z Gminą Ł. reprezentowaną przez Zakład (...)umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). J. i T. K. przebudowali część strychu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na mieszkanie celem powiększenia istniejącego już i wynajmowanego przez nich mieszkania nr (...). Prace wykonane zostały przez rodziców powoda w systemie gospodarczym.

T. K. zmarł w dniu 25 września 2007 roku, a spadek po nim na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 27 czerwca 2007 roku nabyła wnuczka E. K., co zostało potwierdzone aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 27 września 2011 roku przez Notariusza w Ł. M. R. A Nr (...).

J. K. (2) zmarła w dniu 22 grudnia 2008 roku. J. K. (1) nabył wprost w całości spadek po J. K. (2), co zostało poświadczone w akcie poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 20 października 2010 roku przez notariusza G. R. prowadzącą Kancelarię Notarialną w Ł., Repertorium A Nr (...).

W dniu 22 grudnia 2008 roku powodowi przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, to jest do lokalu położonego w Ł. przy ul. (...).

Na mocy zawartej w formie aktu notarialnego umowy z dnia 30 listopada 2012 roku E. K. reprezentowana przez ojca J. K. (1) darowała A. K. do jej majątku osobistego cały spadek po T. K..

Po śmierci J. K. (2) i T. K. w mieszkaniu przy ul. (...) nikt nie mieszkał.

W dniu 16 marca 2009 roku Urząd Miasta Ł. Delegatura Ł. (...)wystosował do J. K. (1) pismo, w którym stwierdził, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu położonego w Ł., przy ul. (...) po zgonie najemcy J. K. (2).

Następnie pismem z dnia 27 marca 2009 roku Zakład (...)wypowiedział powodowi umowę najmu tego lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 roku z uwagi na fakt, iż w chwili zgonu J. K. (2), to jest w dniu 22 grudnia 2008 roku powodowi przysługiwał tytuł prawny do innego

lokalu położonego w tej samej miejscowości, to jest do lokalu położonego przy ul. (...) w Ł. oraz wezwał J. K. (1) do opróżnienia lokalu.

J. K. (2) i T. K. w starej części lokalu (pow. 62,4 m<sup>(2)</sup>) usytuowanego na strychu około 1960 roku wykonali podłogi z desek na istniejących belkach drewnianych stropowych z przygotowaniem podłoża i stropu, na deskach zamontowali płytę paździerzową, między belkami wykonali ocieplenie z trocin. W poszczególnych pomieszczeniach założyli wykładzinę rolową z tworzyw sztucznych, płytki pcw, wykładzinę dywanową. W łazience wykonali wylewkę betonową na izolacji na deskach na istniejących belkach drewnianych stropowych po wcześniejszym przygotowaniu podłoża, założyli wykładzinę pcw. Ściany działowe wykonali na szkielecie drewnianym, obustronnie obitym deskami, izolacją termiczną, płytą kartonowo - gipsową. Celem wykonania lukarny rozebrali dach i wykonali ściany lukarny na szkielecie drewnianym, obustronnie obitym deskami, obłożonym izolacją termiczną, płytą kartonowo - gipsową i blachą. Ściana działowa pomiędzy korytarzem, a schowkiem również wykonana została na szkielecie drewnianym obitym deskami, izolacją termiczną, płytą kartonowo - gipsową, licową oraz płytą kartonowo - gipsową surową. Ściany pokryte zostały płytą kartonowo - gipsową na ruszcie drewnianym, ocieplone. W mieszkaniu wykonano tynki wewnętrzne. Na sufitach założono płytę kartonowo - gipsową na szkielecie drewnianym, izolację termiczną, paraizolację i odeskowano z wierzchu. W korytarzu i kuchni założono boazerię sosnową. W kuchni zamontowano okno drewniane, które jest już całkowicie zużyte. Około 2000 roku w pokoju zamontowano okno typu (...), w drugim pokoju zamontowano okno drewniane z szybą termoizolacyjną i parapet z płyty paździerzowej. Ściany w mieszkaniu zostały pomalowane. W części pomieszczeń założono tapety, w łazience i kuchni płytki ścienne. W korytarzu wykonano sufit podwieszony.

W mieszkaniu zrobiono szafę wnękową drewnianą, zamontowano drzwi wewnętrzne płytowe z ościeżnicami drewnianymi z okuciami i progami, w kuchni drewniane drzwi wahadłowe oraz antywłamaniowe drzwi zewnętrzne. J. K. (2) i T. K. wyposażyli łazienkę w wannę, baterię wannową, sedes, spłuczkę, termę gazową przepływową. Wyposażenie łazienki jest już zużyte. W mieszkaniu wykonano instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową, zamontowano kuchnię węglowo - gazową z wężownicą, która jest już zużyta, gniazda telefoniczne. Kuchnię wyposażono w zlewozmywak, baterię i syfon. Standard robót wykonanych w starej części mieszkania jest niski, a sam lokal w tej części jest wyeksploatowany.

Koszt wymienionych wyżej faktycznie wykonanych prac w starej części mieszkania według stanu na kwiecień 2009 roku i cen obecnie obowiązujących z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 23.851 złotych.

Koszt wykonanych prac po wyeliminowaniu robót podnoszących standard lokalu, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi natomiast 17.773 złotych.

J. K. (2) i T. K. w nowej części lokalu (pow. 49 m<sup>2</sup>) w latach 1997 - 1998 wykonali ściany na szkielecie drewnianym, obustronnie obitym deskami, izolacją termiczną płytą kartonowo - gipsową. Rozebrali dach i wykonali ściany lukarny na szkielecie drewnianym, obustronnie obitym deskami, izolacją termiczną płytą kartonowo - gipsową blachą. Sufity pokryli płytą kartonowo - gipsową na szkielecie drewnianym, izolacją termiczną paraizolacją odeskowali z wierzchu. W łazience wykonali sufit podwieszany z lampkami. W części pomieszczeń wykonali podłogi z desek sosnowych. W łazience wykonano wylewkę betonową z izolacją, w kuchni założono gumoleum. W kuchni zamontowano kasetony sufitowe. Założono drzwi drewniane wewnętrzne, ościeżnice drewniane, progi drewniane. Na korytarzu założono boazerię drewnianą, wykonano drewniane szafki. W pokoju zamontowano okno drewniane zespolone rozwieralnie - uchylne pcw, w korytarzu okno drewniane pojedyncze. W kuchni zamontowano bufety z blatami, ściankę drewnianą nad bufetem, wykonano gres na ścianie. W łazience założono glazurę. Sufity zostały pomalowane. Na ścianach położono tapety. Zamontowano wannę, baterię wannową, umywalkę, baterię umywalkową, muszlę sedesową, termę elektryczną. W mieszkaniu założono instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną. Mieszkanie wyposażono w kuchnię gazową z piekarnikiem, zlewozmywak dwukomorowy.

Koszt wymienionych wyżej faktycznie wykonanych prac w nowej części mieszkania według stanu na kwiecień 2009 roku i cen obecnie obowiązujących z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 42.451 złotych.

Koszt wykonanych prac po wyeliminowaniu robót podnoszących standard lokalu, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi natomiast 29.057 złotych.

Łączna wartość nakładów w standardzie podstawowym (bez uwzględnienia nakładów podnoszących standard mieszkania) wykonanych w lokalu nr (...) usytuowanym w Ł. przy ul. (...), z uwzględnieniem stopnia ich zużycia wynosi 46.830 złotych.

W sytuacji, gdyby prace adaptacyjne wykonane zostały przez specjalistyczne firmy koszty adaptacji strychu byłyby wyższe o 15-20 %, jeżeli chodzi o prace konstrukcyjne i o 25 - 30 % jeżeli chodzi o prace wykończeniowe i instalacyjne. Koszty w systemie gospodarczym budowy nie zawierają zysku i tzw. kosztów pośrednich.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2012 roku na wniosek powoda Sąd wezwał do udziału w sprawie małżonkę powoda A. K., która przyłączyła się do żądania pozwu.

W ocenie Sądu Okręgowego, w okolicznościach sprawy, żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu nie zasługuje na uwzględnienie. Fakt wstąpienia przez powoda w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 kc nie był przez pozwaną kwestionowany. Stosunek ten następnie został wypowiedziany z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 roku z uwagi na fakt, iż w chwili zgonu J. K. (2) powodowi przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, to jest do lokalu położonego przy ul. (...) w Ł.. Podstawą prawną wypowiedzenia przez pozwaną stosunku prawnego był art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266).

Częściowo zasadne jest żądanie zasądzenia na rzecz powodów zwrotu nakładów poniesionych w związku z wyodrębnieniem i przystosowaniem do potrzeb mieszkaniowych.

Powodowie, jako następcy prawni J. K. (2) i T. K., wobec zakończenia stosunku najmu, są uprawnieni do wystąpienia z żądaniem zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez och poprzedników prawnych w zakresie nakładów koniecznych, a więc tych, bez których rzecz nie byłaby przydatna do umówionego użytku, a które - stosowanie do treści art. 662 § 1 kc - obciążają wynajmującego.

Jeżeli chodzi o drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy to - zdaniem Sądu I instancji - zgodnie z treścią art. 662 § 2 kc obciążają one najemcę.

Zasady rozliczania ulepszeń przedmiotu najmu dokonanych przez najemcę z chwilą zakończenia stosunku najmu uregulowane zostały natomiast w art. 676 kc, który daje wynajmującemu prawo wyboru albo zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Pozwana skorzystała z wynikającego z powołanego przepisu prawa wyboru i zgłosiła żądanie przywrócenia stanu poprzedniego w odniesieniu do ulepszeń lokalu.

Sąd uznał, że większość nakładów poczynionych przez J. K. (2) i T. K. miała charakter nakładów koniecznych, gdyż za zgodą pozwanej przeprowadzili remonty, bez których wynajęcie im lokalu nr (...), jako lokalu mieszkalnego nie byłoby możliwe. Za zgodą pozwanej przystosowali strych nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) do warunków mieszkalnych.

Wartość nakładów koniecznych poczynionych przez rodziców powoda, a obciążających wynajmującego z pominięciem prac ponadstandardowych, stanowiących ulepszenia (np. ozdobny bufet w kuchni, drzwi z witrażami, ozdobne sufity, boazerie, szafa) Sąd ustalił metodą odtworzeniową z uwagi na fakt, iż rodzice powoda wszystkie prace wykonywali samodzielnie. Przy ustalaniu wartości nakładów za zasadne Sąd uznał pominięcie elementów dublujących się (np. w

kuchni na lakierowaną podłogę położono wykładzinę - w tej sytuacji zasadnym jest jedynie żądanie zwrotu kosztów lakierowania podłogi, nie można uznać kosztu wykładziny za nakład konieczny).

Biorąc pod uwagę, iż nakłady na będącą przedmiotem postępowania nieruchomości czynione były w 1960 roku, a następnie w latach 1997 - 1998, a zatem od ich poniesienia upłynął znaczny okres czasu, przy ustalaniu wartości tychże nakładów uwzględniono stopnia ich zużycia, które wynosi nawet do 100 % i odjęto stosowne kwoty z tego tytułu oraz nie uwzględniono w wycenie wartości robót całkowicie już zużytych.

Mając powyższe na względzie, w oparciu o opinię biegłego sądowego, Sąd przyjął, że koszt prac wykonanych przez rodziców powoda w starej części mieszkania po wyeliminowaniu robót podnoszących standard lokalu, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 17.773 złotych, koszt prac wykonanych przez J. K. (2) i T. K. w nowej części mieszkania po wyeliminowaniu robót podnoszących standard lokalu, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 29.057 złotych, zaś łączna wartość nakładów w standardzie podstawowym (bez uwzględnienia nakładów podnoszących standard mieszkania) wykonanych w lokalu nr (...) usytuowanym w Ł. przy ul. (...) z uwzględnieniem stopnia ich zużycia wynosi 46.830 złotych.

Mając na względzie, że J. K. (2) i T. K. wspólnie dokonywali nakładów Sąd uznał za zasadne zasądzenie ustalonej w powyższy sposób kwoty po połowie, to jest po 23.415 złotych na rzecz J. K. (3) i A. K. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd wskazał, iż nawet przy przyjęciu, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy dotyczące umowy najmu regulujące prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego i ich odpowiedzialność za nakłady czynione na nieruchomości, powodowie mają możliwość żądania zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, to jest na podstawie art. 405 i nast. kodeksu cywilnego.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc.

Na podstawie art. 100 kpc Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.581 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok **w części oddalającej powództwo**, tj. w zakresie kwoty 55 185 zł w przypadku każdego z nich (razem 103 170 zł) oraz **w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, zarzucając:**

- **naruszenie prawa materialnego art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 663 k.c.** polegające na niewłaściwym zastosowaniu powołanych przepisów i przyjęciu przez Sąd I instancji, iż wartości nakładów koniecznych poczynionych na wynajmowaną rzecz przez najemcę może być różna w zależności od tego, czy najemca samodzielnie przystosował przedmiot najmu do stanu przydatnego do użytku, czy też przy pomocy profesjonalnej firmy budowlanej, w sytuacji gdy na gruncie powołanych przepisów wartość nakładów koniecznych poniesionych na przedmiot najmu winna być każdorazowo określona na takim samym poziomie - niezależnie od sposobu ich poniesienia - oraz uwzględniać wielkość kosztów jakie zaoszczędził wynajmujący przez to, że nie musiał ponieść wydatków na przystosowanie rzeczy do umówionego użytku;

- **naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.: art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 285 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.** polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i oparciu rozstrzygnięcia na niepełnych i niejasnych opiniach biegłego A. S. (1), w których biegły nie wyjaśnił przyjętego przez siebie stopnia zużycia poszczególnych rodzajów robót (nie wskazał dlaczego przyjął 80%, a nie np. 50 %), dokonał złego pomiaru zakresu robót, a nadto nie wskazał w opiniach, dlaczego pewne roboty wykonane w spornym lokalu należało zakwalifikować za roboty podnoszące standard, nie zaś za nakłady konieczne, a Sąd Okręgowy zaniechał przeprowadzenia jakiegokolwiek weryfikacji tej kwalifikacji.

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. i art. 381 k.p.c. podnieśli, iż Sąd Okręgowy oddalając wniosek powodów o dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu robót budowlanych naruszył przepisy procedury cywilnej, tj. art. 278 § 1 k.p.c. i art. 285 § 1 k.p.c. i celem usunięcia tego naruszenia wnieśli o **dopuszczenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z nowej opinii biegłego z zakres robót budowlanych** na okoliczność wartości adaptacji lokalu według aktualnych cen wolnorynkowych metodą odtworzeniową według stanu na dzień rozwiązania umowy najmu, tj. na dzień 27 kwietnia 2009 r. z uwzględnieniem kosztorysowej wyceny nakładów koniecznych poniesionych przez powodów na w/w lokal.

W konkluzji skarżący wnieśli o **zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz każdego z powodów dodatkowej kwoty 55 185 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za I i II instancję wg norm przepisanych.**

**Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie kosztów procesu.**

Wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów za postępowanie apelacyjne od każdego z powodów, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

- adaptacji części strychu w 1960r. w budynku przy ul. (...) ojciec powoda T. K. dokonał jako najemca, mimo że umowa najmu została zawarta w dniu 17.02.1961r. i obejmowała lokal mieszkalny o pow. użytkowej 58m<sup>2</sup>;

- powiększenie mieszkania o część przyległą strychu dokonane przez rodziców powoda w latach 1996-1997r. na podstawie decyzji Nr (...)z dnia 14.10.1994r. Wydziału (...)Urzędu Miasta Ł. nie stanowiło ulepszenia przedmiotu najmu, a obejmowało nakłady konieczne rozumiane jako nakłady umożliwiające korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,

2. naruszenie prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez:

- pominięcie dowodu z dokumentu „Pozwolenia na wykonanie robót budowlanych” wydanego T. K. w 1959r. przez Prezydium (...)w Wydział (...), w którym wskazano że roboty będą wykonane na koszt T. K. oraz umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 17.02.1961r. zawartej pomiędzy T. K. i (...) Zarządem (...), w której nie zawarto postanowień co do zasad dokonania rozliczenia z dokonanych nakładów;

- pominięcie dowodu z dokumentu „protokołu zdawczo-odbiorczego” z dnia 11.06.1997r. wykonanych prac obejmujących powiększenie lokalu mieszkalnego nr (...), w którym wskazano, w pozycji „wycena urządzeń technicznych” że urządzenia (wanna, bateria wannową piecyk kąpielowy, umywalka, bateria umywalkowej zlewozmywakową kran czerpalny zlewozmywak, zlew, miska ustępowa, zbiornik płuczący) stanowią własność najemcy i uwzględniono te urządzenia jako nakłady konieczne ( poz. 24 do poz. 32 opinii uzupełniającej biegłego A. S. s.. 39 opinii uzupełniającej z 27.12.2011 roku;

3. naruszenie prawa materialnego:

a/ art. 676 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie:

- w związku z art. 60 k.c. mimo że, w decyzji „Pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych” wydanej 1959r. przez Prezydium(...)zawarto postanowienie, że wszystkie roboty zostaną wykonane na koszt T. K., a w umowie najmu

zawartej w dniu 17.02.1961r. nie zawarto uregulowań dotyczących rozliczenia poniesionych przez T. K. nakładów na adaptację części strychu, co skutkuje brakiem podstaw do żądania zwrotu poniesionych nakładów poniesionych w 1960r. na adaptację; do nakładów poniesionych przed zawarciem umowy najmu, a więc przez podmiot który nie był najemcą;

- polegające na przyjęciu, że powiększenie lokalu nr (...) o powierzchnię 49 m<sup>2</sup> dokonane w latach 1996 - 1997 nie stanowiło nakładów ulepszających lokalu których celem była poprawa warunków mieszkaniowych najemców a zawierało nakłady konieczne umożliwiające korzystanie z lokalu, do zwrotu których zobowiązany jest wynajmujący;

b/ art. 922 §1 k.c. w związku z art. 691 k.c. przez błędne ustalenie, że w skład spadku po T. K. wchodzi umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) mimo, że sąd ustalił iż uprawnionym do wstąpienia w stosunek najmu po J. K. (2) był powód J. K. (1) i że w stosunek najmu wstąpił,

Pozwana z ostrożności procesowej, w przypadku nie podzielenia przez sąd wskazanego wyżej zarzutu, zarzuciła naruszenie: art. 481k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 198 § 2 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki A. K. odsetek z tytułu opóźnienia od dnia 9.12.2010r. tj. od dnia wniesienia pozwu przez J. K. (1), mimo że powódka wystąpiła z roszczeniem na rozprawie w dniu 3 grudnia 2012r. i umowa darowizny spadku na rzecz powódki została zawarta w dniu 20 listopada 2012r.; art. 684 k.c. poprzez niezastosowanie i ustalenie, że nakłady konieczne dokonane przez ojca powoda obejmują także założenie w lokalu instalacji i urządzeń obejmujących oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio, instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, mimo że brak jest podstaw do żądania zwrotu wartości założenia tych urządzeń i instalacji.

Ponadto pozwana zaskarżyła postanowienie zawarte w pkt. 3 wyroku, którym zasądzono na rzecz powoda J. K. (1) kwotę 3,581zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu jako wydanego z naruszeniem art. 100 k.p.c. oraz brak zasądzenia kosztów procesu od powódki A. K..

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Za uzasadnioną należało uznać jedynie apelację strony pozwanej, natomiast apelacja powodów jest nieuzasadniona.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych podniesionych przez stronę pozwaną w pierwszej kolejności należy ocenić zasadność zarzutów naruszenia prawa procesowego. Dopiero bowiem na gruncie niewadliwych ustaleń faktycznych możliwa będzie ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesiony przez pozwaną zarzut błędów w ustaleniach faktycznych znajduje uzasadnienie w sprawie.

Przede wszystkim w sytuacji poniesienia pod koniec lat 50 - tych przez T. K. wydatków na adaptację części strychu na cele mieszkalne według projektu zatwierdzonego w dniu 8 sierpnia 1959 roku jeszcze przed zawarciem 17 lutego 1961 roku umowy najmu to należało uznać, że w tej sytuacji nie mogły stanowić nakładu koniecznego w rozumieniu art. 676 k.c., ponieważ w dacie ich dokonywania nie istniał jeszcze przedmiot umowy i T. K. nie był jeszcze najemcą.

Nieuprawnione było także uznanie za podlegający rozliczeniu jako nakład konieczny wydatków poniesionych w latach 1996 -1997 na powiększenie lokalu poprzez adaptację dalszej części strychu, gdyż w wyniku ich poniesienia została wykreowana dodatkowa powierzchnia mieszkalna w celu udogodnienie korzystania z dotychczasowego lokalu.

Wynajmujący w treści umowy nie zobowiązywał się do zwrotu wartości żadnego z tych nakładów, gdyż w umowie z 6 listopada 1997 roku strony w § 6 zgodnie zastrzegły, iż najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, natomiast w § 10 strony postanowiły, że podstawą do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu w przypadku ulepszeń dokonanych przez najemcę stanowi umowa w oparciu o którą najemca dokonał ulepszenia, a w przypadku jej braku wiążące jest stanowisko wynajmującego w zakresie żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub też zatrzymania ulepszenia za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia

lokalu. (umowa k. 14-15). Podobnie w umowie z 17 lutego 1961 roku strony zastrzegły w § 15, iż w sytuacji w której najemca lokal ulepszył wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca je usunął przywracając lokal do stanu pierwotnego (umowa k. 41).

Niespornym w sprawie jest natomiast, iż pozwana w piśmie z 10 sierpnia 2012 roku z ostrożności procesowej zgłosiła żądanie przywrócenia stanu pierwotnego całego lokalu (pismo k. 230).

Sąd I instancji pominął także dowód z dokumentu „pozwolenia na wykonanie robot budowlanych” wydanego T. K. w 1959r. przez Prezydium (...)Wydział (...), w którym wskazano że roboty będą wykonane na koszt T. K. (pozwolenie k. 244) oraz z „protokołu zdawczo-odbiorczego” z dnia 11.06.1997r. wykonanych prac obejmujących powiększenie lokalu mieszkalnego nr (...) (protokół k. 27-28), w którym wskazano, w pozycji „wycena urządzeń technicznych” że urządzenia (wanna, bateria wannową piecyk kąpielowy, umywalka, bateria umywalkowej zlewozmywakową kran czerpalny zlewozmywak, zlew, miska ustępowa, zbiornik płuczący) stanowią własność najemcy i w tym zakresie błędnie uwzględnił wartość tych urządzeń jako nakłady konieczne (poz. 24 do poz. 32 opinii uzupełniającej biegłego A. S.)

Wskazane uchybienia w ustalaniu stanu faktycznego przełożyły się na treść rozstrzygnięcia, gdyż doprowadziły do nieprawidłowego zastosowania norm prawa materialnego.

Rację ma pozwana, iż Sąd I instancji w sposób nieuprawniony uwzględnił powództwo w zakresie zwrotu wartości nakładów koniecznych poniesionych przez T. K. wobec A. K. z powołaniem się na darowiznę spadku po nim, jako zmarłym w dniu 25.09.2007r. naruszając tym przepis art. 922 § 1 kc. Uwadze Sądu uszło, że powód J. K. (1) na podstawie art. 691 k.c. wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce Z. K.. Unormowanie zawarte w art. 691 k.c. jako *lex specialis* sprawia, że prawo najmu lokalu mieszkalnego zawsze (w warunkach określonych wskazaną normą) jest wyłączone ze spadku i nie przechodzi na spadkobierców najemcy.

W realiach sprawy Sąd Apelacyjny miał na uwadze także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 4 listopada 1980 r. II CR 394/80 (OSNCP 1981 nr 7, poz. 134), w którym stwierdzono jednoznacznie, że najemca który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu. Przepisy normujące stosunek najmu określają bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń. (podobnie wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1980-11-04, II CR 394/80 opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1981, Nr 7, poz. 134 czy wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2004-01-21, IV CK 362/02 Opubl: Legalis).

Zatem na podstawie umowy najmu nie powstało uprawnienie powoda J. K. (1) do żądania zwrotu poniesionych przez jego rodziców nakładów na adaptację części budynku służących wygenerowaniu powierzchni mieszkalnej, gdyż były one dokonane w okresach, gdy nie można jeszcze mówić o istnieniu stosunku najmu.

Z uwagi na rozróżnienie nakładów funkcjonujące w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego rzeczą istotną w sprawie było prawidłowe zakwalifikowanie prac podjętych przez poprzedników prawnych powoda, ponieważ doprowadzili oni na swój koszt do stworzenia w budynku pozwanej nowej przestrzeni lokalowej.

Wydatków tych nie można kwalifikować jako nakładów koniecznych, gdyż ich celem nie było utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, ponieważ takowa jeszcze nie istniała.

W części objętej zarzutami pozwanej dotyczącymi nakładów związanych z zaadaptowaniem dalszej części strychu w postaci założenia instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, czy centralnego ogrzewania były nakładami ulepszającymi skoro nakłady, których celem nie jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. Te z kolei nie



obciążają pozwaną obowiązkiem zwrotu ich wartości z uwagi na złożone przez nią żądanie w trybie art. 676 kc przywrócenia stanu poprzedniego. Ponadto Sąd w tym zakresie naruszył art. 684 kc, kwalifikując je jako nakłady konieczne.

Skoro nakłady poczynione przez poprzedników prawnych powoda nie były nakładami koniecznymi, a innymi nakładami, to bezprzedmiotowe jest odnoszenie się do zarzutu błędnego ustalenia przez Sąd I instancji równowartości nakładów koniecznych.

Sąd Apelacyjny miał również na uwadze, iż z [art. 226 § 1 k.c.](#) w zw. z [art. 230 k.c.](#), który mógłby stanowić podstawę roszczenia powoda jako następcy prawnego posiadacza zależnego w dobrej wierze, wynika, że zwrotu innych nakładów mógłby żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 roku, IV CR 67/83, OSNC 1983/11/186).

Niespornym w sprawie jest natomiast, że do wydania lokalu w toku tego postępowania jeszcze nie doszło. Ponadto do ustalenia wartości tych nakładów, które należy obliczać jako ich równowartość znajdująca pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, niezbędne są wiadomości specjalne, a ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na dochodzącym zwrotu nakładów ([art. 6 kc](#)).

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 nakładów przez jego poprzedników był wzrost wartości nieruchomości oraz wysokości tego wzrostu, ograniczając się do zgłoszenia w pozwie (k. 4) jedynie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości nakładów poniesionych w związku z wyodrębnieniem i przystosowaniem lokalu do potrzeb mieszkaniowych i Sąd taki dowód w zakresie wyceny wartości adaptacji przeprowadził.

Sądy I i II instancji nie zostały wprawdzie pozbawione inicjatywy dowodowej ([art. 232 k.p.c.](#)), nie mają jednak prawa wyrażania w doborze środków dowodowych i zastępowania zgłaszającej określone dowody strony takimi, które mogłyby prowadzić do poczynienia korzystnych dla niej ustaleń, ani tym bardziej modyfikowania podstawy faktycznej powództwa ([art. 321 § 1 k.p.c.](#)).

W okolicznościach sprawy nie ma zatem podstaw do stwierdzenia czy i o ile nakłady poczynione w przedmiotowym lokalu zwiększyły wartość nieruchomości pozwanej, a tym samym nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia o zwrot innych nakładów niż konieczne w celu wyrównania posiadaczowi straty, jaką poniósł on na skutek tego, że dokonał nakładów na cudzą rzecz. Przepis [art. 226 k.c.](#) stanowi bowiem 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) w dacie w której czynił je nie posiadając jeszcze przymiotu najemcy i w celu stworzenia przedmiotu najmu.

Powyższe względy wskazują na wadliwość stanowiska Sądu I instancji wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku co do tego, że roszczenie powodów jest uzasadnione - co stanowi podstawę do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości bez potrzeby rozważania zasadności zarzutów strony pozwanej co do prawidłowości daty naliczania odsetek, jak również zarzutów strony powodowej sprawdzających się wyłącznie do wadliwości ustaleń Sądu związanych z nieprawidłowo określoną wartością nakładów koniecznych poczynionych na przedmiot najmu.

W tej sytuacji nie może również wchodzić w grę uzupełnienie materiału dowodowego na etapie postępowania apelacyjnego poprzez dopuszczenie dowodu z nowej opinii biegłego z zakresu robót budowlanych na okoliczność wartości adaptacji lokalu metodą odtworzeniową z uwzględnieniem kosztorysowej wyceny nakładów koniecznych poniesionych na ten lokal, gdyż uznanie braku zasadności roszczenia o zwrot nakładów koniecznych ustalenie ich

właściwej wysokości czyni bezprzedmiotowym. Stąd tak sformułowany wniosek dowodowy podlegał oddaleniu na podstawie art. 381 kpc.

Powyższych ustaleń i oceny prawnej Sąd Apelacyjny dokonał w ramach przyznanej mu art. 382 k.p.c. kompetencji.

Sąd Apelacyjny zmieniając na podstawie art. 386 § 1 kpc zaskarżony wyrok z apelacji pozwanej i oddalając powództwo w całości, a na podstawie art. 385 kpc także apelację powodów, zasądził na rzecz pozwanej - zgodnie z jej wnioskiem - na podstawie 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. zwrot kosztów procesu za obie instancje.

Na podstawie art. 102 kpc nie obciążył natomiast powodów wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa w związku z opiniami, które na skutek wadliwości koncepcji rozstrzygnięcia sprawy nie były w niej przydatne.