

Sygn. akt. I ACa 132/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<u>Przewodniczący</u>	SSA Marek Klimeczak
Sędziowie:	SA Anna Gawelko (spr.) SA Dariusz Mazurek
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Stępień

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 r. na rozprawie sprawy
z powództwa **L. H.**

przeciwko (...) **Oddział w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego- Sądu Gospodarczego w Rzeszowie

z dnia 17 stycznia 2012 r., sygn. akt VI GC 266/10

I. **zmienia** zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **zasądza** od pozwanego (...) Oddział w Ł. na rzecz powódki L. H. kwotę 32.303,27zł (trzydzieści dwa tysiące trzysta trzy 27/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 listopada 2009r. do dnia zapłaty,

2. **oddala** powództwo w pozostałej części,

3. **nakazuje** ściągnąć od pozwanego (...) Oddział w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Rzeszowie kwotę 1.616zł (jeden tysiąc sześćset szesnaście) tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części pozwu, od której powódka była zwolniona,

4. **zasądza** od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.995zł (dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć) tytułem części kosztów procesu,

II. **oddala** apelację w pozostałej części,

III. **nakazuje** ściągnąć od pozwanego (...) Oddział w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie kwotę 869,06zł (osiemset sześćdziesiąt dziewięć 06/100) tytułem brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłych,

IV. **nakazuje** ściągnąć od powódki L. H. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie kwotę 1.107,15 zł (jeden tysiąc sto siedem 15/100) tytułem brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłych,

V. **zasądza** od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.350zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 132/12

UZASADNIENIE

Powódka L. H. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą PUB – Restauracja (...) pozwem z dnia 13 lipca 2009r. wniosła o zapłatę kwoty 127.735,26 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na wynajmowany lokal. Podała w uzasadnieniu, że niezależnie od umowy najmu zawartej w formie pisemnej, strony ustnie ustaliły, że poniesione przez powódkę koszty remontu lokalu będącego przedmiotem najmu – będą potrącane na bieżąco z czynszem za najem.

Pozwany – (...) Oddział w Ł. – wniósł o oddalenie powództwa. Zarzucił, że powódka na własne ryzyko i na własny koszt dokonywała remontów, gdyż nie uzyskała na nie zgody wynajmującego, jak i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zaprzeczył, by strony ustaliły iż koszty remontu lokalu będą potrącane z czynszem za najem tego lokalu. Faktu wykonania określonych robót pozwany nie kwestionował.

Orzekając po raz pierwszy w tej sprawie – Sąd Okręgowy Sąd Gospodarczy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 16 czerwca 2010r. (sygn. VI Gc 113/09) – oddalił powództwo. Sąd Okręgowy ustalił, że w pisemnej umowie najmu zawartej przez strony postanowiono, że najemca nie może bez pisemnej zgody wynajmującego (pozwanego) i spełnienia wymogów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokonać przebudowy i modernizacji lokalu objętego umową. Najemca (powódka) może przystosować lokal do wymogów prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt po uprzednim uzgodnieniu z wynajmującym z zakresu zmian adaptacyjnych nie naruszających istniejącej architektury wnętrza.

Sąd ustalił, że powódka przeprowadziła w szerokim zakresie działania remontowe bez uprzedniej zgody wynajmującego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro powódka nie wykazała, iż dysponowała pisemną zgodą pozwanego na wykonanie remontu lokalu oraz na potrąceniu z czynszu kosztów wykonanych prac remontowych, to zgłoszone przez nią żądanie zasądzenia zwrotu poniesionych kosztów nakładów jest nieuzasadnione, tak w świetle zawartej umowy najmu, jak i art. 676 kc.

Na skutek apelacji powódki od tego wyroku – Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 listopada 2010r. (sygn. I ACa 340/10) uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Sądowi Gospodarczemu w Rzeszowie. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy – ponownie badając sprawę - winien ustalić, które z nakładów poczynionych przez najemcę (powódkę) miały charakter nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, o których mowa w art. 663 w zw. z art. 662 kc. Może w tym zakresie pojawić się potrzeba opinii biegłego. Następnie Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy powinien ocenić – przez pryzmat art. 753 § 2 w zw. z art. 752 kc – w jakim zakresie żądanie powódki odnośnie zwrotu kosztów poniesionych nakładów jest uzasadnione.

Ponownie badając sprawę w zakresie wskazanym w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy wezwał powódkę do uiszczenia zaliczki na koszty opinii biegłego, której powódka nie uiszczyła. Ostatecznie dowód z opinii biegłego nie został w sprawie przeprowadzony. Wyrokiem z dnia 17.01.2012r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że wobec braku możliwości oceny, czy i jakie nakłady konieczne poczyniła powódka i jaka była ich wartość, która to ocena możliwa była jedynie na podstawie opinii biegłego – Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne w świetle art. 753 § 2 w zw. z art. 752 kc oraz w związku z art. 663 i 662 kc.

Powyższy wyrok zaskarżyła powódka. Zarzuciła –

- obrazę art. 386 § 6 kpc – poprzez nie rozważenie oceny prawnej i wszystkich wskazań, co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu II instancji, a wymienione w wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 10.11.2010r. sygn. I ACa 340/10 – w szczególności zaś nie zbadanie przez Sąd Okręgowy prawidłowości reprezentacji strony pozwanej,

- obrazę art. 479¹² § 1 kpc – polegającej na oddaleniu wniosków dowodowych z uwagi na uznaniu ich za spóźnione, podczas gdy o istnieniu dowodu z dokumentów, powódka dowiedziała się dopiero z końcem 2011r.

- obrazę art. 233 § 1 kpc poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego,

- obrazę art. 107 art. 1 i 2 uksc.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazaniu sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Przypomnieć przede wszystkim należy, że Sąd Apelacyjny wyrokiem wydanym w dniu 10.11.2010r. (sygn. akt I ACa 340/10) przesądził, że w świetle zawartej przez strony umowy brak jest podstaw do żądania przez powódkę zwrotu poczynionych nakładów. Uchylając wyrok Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku wskazał na potrzebę rozważenia, czy i ewentualnie, jakie nakłady powódki stanowiły nakłady konieczne. Wskazał też Sąd wytyczne co do dalszego postępowania, zaznaczając konieczność dokonania oceny przez pryzmat art. 663 w zw. z art. 662 kc i art. 753 § 2 w zw. z art. 752 kc.

Zgodnie z art. 386 § 6 kpc – ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wiążą zarówno Sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i Sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości okoliczność, że merytoryczne rozpoznanie sprawy po uchyleniu wyroku Sądu I instancji wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak uiszczenia zaliczki na koszt opinii biegłego nie powinien skutkować pominięciem dowodu z opinii biegłego, skoro dowód ten był niezbędny dla rozpoznania żądania powódki. Z tych względów Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w postępowaniu apelacyjnym.

W pierwszej kolejności przeprowadzony został dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego.

Biegły mgr inż. D. L. (1) został zobowiązany do ustalenia, które z robót wykonanych przez powódkę L. H. jako najemcę części lokali w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) miały charakter nakładów koniecznych (obciążających wynajmującego – (...)/Ł.) i jaka jest wartość tych nakładów (k. 446).

W opracowanej opinii (k. 462 i nast.) biegły wskazał, że zakres prac wykonanych przez powódkę w wynajmowanych pomieszczeniach oraz przy elewacji budynku jest niesporny.

Biegły w pierwszej kolejności wyraził swoje stanowisko w przedmiocie zdefiniowania pojęcia nakładów koniecznych. Biegły stwierdził, że w przepisach techniczno – budowlanych brak jest jednoznacznej definicji w/w nakładów. W ocenie biegłego nakłady konieczne to takie, których poniesienie jest niezbędne dla zachowania substancji budynku, tj. zabezpieczenia możliwości bezpiecznego użytkowania wynajmowanych lokali w przedmiotowym budynku,

zabezpieczenie tychże lokali przed katastrofą budowlaną lub awarią obiektu lub też powstrzymanie jego degradacji technicznej będącej wynikiem innych czynników niż naturalne zużycie techniczne budynku.

Biegły podkreślił, że w świetle powyższego zdefiniowania pojęcia nakładów koniecznych – nie ma możliwości uznania za nakłady konieczne takich nakładów, które poniesione zostały przez powódkę w celu dostosowania wynajmowanych pomieszczeń dla konkretnego rodzaju prowadzonej przez nią działalności.

Odnosząc się szczegółowo do wymienionych w pozwie prac, za które powódka żąda wynagrodzenia, biegły wskazał, że – jedynie nakłady poniesione na remont elewacji trzech ścian wirydarza – mogą być uznane za nakłady konieczne. Biegły zauważył jednocześnie, że strona powodowa nie przedstawiła szczegółowych dokumentów dotyczących tego remontu, a nadto że wykonywanie nowej nawierzchni tynku powinno być opiniowane przez konserwatora zabytków. Wartość tych nakładów zgodnie z fakturą z dnia 23.05.2008r., to kwota 32.303,27 zł.

Z kolei biegły mgr inż. S. N. z zakresu instalacji stwierdził jednoznacznie, że wykonana przez powódkę w 2008r. nowa instalacja co w pomieszczeniach sali restauracyjnej, kawiarni i korytarza nie stanowiła nakładu koniecznego. Była to inwestycja celowa dla użytkownika pomieszczenia w celach prowadzenia działalności gospodarczej – gastronomia.

W świetle wyników postępowania dowodowego uzupełnionego w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powódki jest uzasadnione do kwoty 32.303,27 zł, w pozostałym zakresie jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Przed wszystkim zgodzić się należy ze stanowiskiem biegłego z zakresu budownictwa ogólnego odnośnie zdefiniowania pojęcia nakładów koniecznych.

Remont trzech ścian wirydarza w wewnętrznym dziedzińcu mieści się w pojęciu nakładów koniecznych.

Świadek R. M. słuchany na rozprawie w dniu 30 marca 2010r. (k. 130) zeznał, że „powódka wykonała część elewacji na wirydarzu tj. wewnętrznym dziedzińcu. Zostały wykonane 3 ściany. Było to konieczne, zresztą widać to po tej ścianie czwartej, której nie wyremontowano, znajduje się ona w złym stanie technicznym. W tych trzech ścianach wyremontowano także gzymsy, które były również w złym stanie technicznym i należało to zrobić”.

W zarzutach do opinii biegłego D. L. pozwany przede wszystkim podnosił, że otynkowanie trzech ścian wirydarza wewnętrznego odbyło się bez wiedzy i zgody pozwanej i bez jakichkolwiek ustaleń z Konserwatorem zabytków i bez wymaganego zezwolenia. Jeśli więc w wyniku kontroli Konserwator zabytków stwierdzi, że prace remontowe nie odpowiadają wymogom związanym z zabytkowym charakterem obiektu – to pozwana poniesie dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem wyremontowanych ścian do stanu poprzedniego, nie wliczając kar za nieprawidłową zmianę charakteru zabytku.

Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, by powódka zwracała się do pozwanego o wyrażenie zgody na remont wirydarza. Fakt wykonywania tego remontu był jednak przez stronę pozwaną dostrzeżony. Pozwany tolerował i akceptował - w sposób dorozumiany – realizowanie przez powódkę prac remontowych, nie zwracał się do organów nadzoru budowlanego czy do Konserwatora zabytków o podjęcie interwencji, nie wzywał samej powódki do zaniechania wykonywania remontu.

Jak też zostało już podniesione przez powódkę w toku postępowania – w sprawie o zmianę opłat za użytkowanie wieczyste toczącej się przed Sądem Rejonowym w Łąncucie (I C 93/11) (...) Oddział w Ł. podnosił i przyznał, że w budynku (którego część była przedmiotem najmu przez powódkę) były przeprowadzone prace remontowe, zaś na wykazanie tego twierdzenia wskazał numery faktur, które opłaciła powódka, opisując jednocześnie, na co była wystawiona konkretna faktura (k. 549). W tamtej sprawie (...) /Ł. ani nie kwestionował celowości wykonania remontu wirydarza, czy też jego wadliwego wykonania, a wręcz przeciwnie – powołując się na poniesione nakłady na budynek dążył do uzyskania korzystnych dla siebie skutków finansowych. Fakty te nie mogą być nie zauważone w niniejszej sprawie.

Wyrażana przez pozwanego obawa przed skutkami wykonania przez powódkę remontu ścian wirydarza bez ustaleń z Konserwatorem zabytków - pismo procesowe z dnia 7.08.2012r. (k. 475) – nie stanowi dostatecznej podstawy do odmowy zasądzenia na rzecz powódki zwrotu kosztów nakładu koniecznego (remontu wirydarza).

Powódka słuchana w charakterze strony (k. 166/V) zeznała „zrobiłam 3 ściany na dziedzińcu na elewacji zewnętrznej. Ja wykonywałam te remonty zlecając te remonty firmie, która ma certyfikat Ministerstwa Kultury na wykonywanie robót tego typu w obiektach zabytkowych. Cała elewacja zrobiona jest kaparolem, który znajduje się na liście konserwatora, który znajduje się na liście Konserwatora zabytków jako środek konserwujący do remontu tych obiektów”.

Wiarygodność zeznań powódki nie została w tym zakresie w żaden sposób podważona. Wprawdzie powódka istotnie nie czyniła starań o zgodę Konserwatora zabytków na remont wirydarza, niemniej remont ten nie był wykonany sposób całkowicie „amatorski”, na co wyraźnie wskazują zeznania powódki.

Remont ten miał miejsce w 2008r. Pozwany nie wskazał, by przez okres ponad pięciu lat były jakiegokolwiek problemy w związku z remontem ścian wirydarza wykonanym bez formalnej zgody Konserwatora zabytków. Wyrażona przez pozwanego obawa co do skutków remontu wirydarza (o czym wyżej już wspomniano) ma więc charakter wyłącznie hipotetyczny. Pozwany na żadnym etapie procesu nie zarzucił, by remont był wykonywany wadliwie. Zastrzeżenia dotyczyły wyłącznie braku formalnej zgody Konserwatora.

Nie ma natomiast wątpliwości co do tego, że przeprowadzony remont służy utrzymaniu substancji budynku jako takiego i zabezpiecza przed dalszym niszczeniem i degradacją.

W świetle powyższych rozważań – Sąd Apelacyjny uznał, wykonanie przez powódkę remontu 3 ścian wirydarza niewątpliwie stanowiło jej ingerencję w cudze sprawy. (art. 752 kc w zw. z art. 753 § 2 kpc.) Motywy swego działania powódka szeroko przedstawiła w swoich zeznaniach, opierała się na błędnym przekonaniu, jak się potem okazało, że koszt remontu rozliczy z czynszem.

Decyzję o wykonanie remontu wirydarza podjęła po zapoznaniu się z opinią techniczną z 20.09.2007r. (k. 8). Niewątpliwie celem działania było zapobieżenie dalszemu niszczeniu zabytkowego obiektu.

Pozostaje do rozważenia, czy powódka działa z korzyścią dla pozwanego. Powszechnie przyjmuje się, że działanie prowadzącego cudzą sprawą bez zlecenia powinno być subiektywnie i obiektywnie korzystne dla zainteresowanego.

Świadek R. M. (k. 129/V) zeznał, że Towarzystwo nie miało środków finansowych, które można by było przeznaczyć na wykonanie remontu, było zadłużone, ustanowiona była hipoteka o wartości około 100.000 zł. Według świadka – prace, które zostały wykonane przez powódkę podniosły wartość budynku.

Świadek W. N. (k. 165/V) także zeznał, że sytuacja finansowa (...) była tragiczna. Nie można było robić remontu i dlatego lokal został wynajęty.

Świadek M. C. (k. 152) zeznała, że według niej nakłady wykonane przez powódkę podniosły wartość budynku. Świadek D. B. (k. 153/V) zeznała: „ moim zdaniem to co jest aktualnie zrobione było konieczne do zrobienia. podniesiony na pewno jest standard. To co było poprzednio, było w stanie bardzo złym”.

Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym w literaturze przedmiotu – działanie z korzyścią dla osoby zainteresowanej należy ocenić jako skierowane na osiągnięcie takiej korzyści, ze swej istoty oceniane jako korzystne dla osoby zainteresowanej przez każdego (obiektywnie) i przez nią samą (subiektywnie). Chodzi więc o działanie, którego normalnym skutkiem powinna być korzyść po stronie osoby zainteresowanej. Należy ocenić sposób działania prowadzącego cudzą sprawą bez zlecenia, charakter tych czynności, a nie ich skutek. Zobowiązanie pomiędzy stronami ma charakter zobowiązania starannego działania.

Należy też wyraźnie podkreślić, że powódka nie uzyskała dla siebie żadnej korzyści wskutek przeprowadzenia remontu wirydarza.

Pozostaje do rozważenia, czy w świetle zebranego materiału dowodowego można przyjąć, że powódka działała z prawdopodobną wolą osoby zainteresowanej (pozwanego).

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania wyżej wskazanych świadków wyraźnie wskazują, że pozwany widział potrzebę dokonywania remontu, ale sytuacja finansowa Towarzystwa była na tyle „tragiczna”, że remonty nie były wykonywane. Wprost i jednoznacznie wynika to z zeznań świadka W. N.: lokale dlatego były wynajmowane, bo (...) nie miało środków finansowych.

Reasumując powyższe – w ocenie Sądu Apelacyjnego żądanie powódki zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty stanowiącej wartość wykonanych robót remontowych ścian wirydarza jest uzasadnione – w świetle art. 663 w zw. z art. 662 kc i art. 752 w zw. z art. 753 § 2 kc.

Należy zauważyć, że na żadnym etapie procesu pozwany w sposób wyraźny i konkretny nie podważał wysokości poniesionych przez powódkę nakładów w/w. Jedynie w odpowiedzi na pozew zaznaczył, że „kwestionuje wysokość poczynionych nakładów”. W zastrzeżeniach do opinii biegłego D. L. (1), w której biegły wskazał, jaka jest wartość nakładów związanych z remontem ścian wirydarza, zaznaczając, że podstawą jest faktura powódki, bo brak innych dokumentów – pozwany także nie kwestionował wskazanej przez biegłego wartości nakładów.

Apelację w pozostałym zakresie Sąd oddalił jako niezasadną.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc licząc odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od daty wniesienia powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc, rozliczając koszty stosownie do wyniku sporu: powódka utrzymała się ze swym roszczeniem w 1/4, a więc musi ponieść 3/4 wszystkich kosztów procesu, zaś pozwanego obciąża w 1/4 wszystkich kosztów procesu. Koszty procesu obejmują stosowne opłaty sądowe, koszty zastępstwa procesowego obu stron za dwie instancje i koszty opinii biegłych.

jsz