

Sygn. akt I ACa 704/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko G. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 100/13

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Agnieszka Sołtyka Marta Sawicka Danuta Jezierska

Sygn. akt I ACa 704/13

UZASADNIENIE

Powód – J. W. – domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej G. S. – kwoty 135 729,49 złotych z należnościami ubocznymi. W uzasadnieniu zgłoszonych żądań wskazał, że wykonał adaptację części strychu na cele mieszkaniowe w budynku przy ulicy (...) w S. – na podstawie umowy z dnia 10 marca 1988 roku zawartej z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w S.. Wykonanie prac adaptacyjnych miało mu umożliwić zawarcie umowy najmu powstałego w ten sposób lokalu mieszkalnego. Powód wypełnił wszelkie wymogi zawarte w wyżej wymienionej umowie, wybudował lokal i w konsekwencji powyższego w dniu 20 lutego 1995 roku zawarł z G. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wartość

prac adaptacyjnych stanowiących nakłady konieczne wyniosła 130 400 złotych i – pomimo wezwań – nie została dotychczas rozliczona.

Pozwana – G. S. – wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu. Podniosła w pierwszym rzędzie zarzut braku legitymacji procesowej biernej, bowiem właścicielem budynku przy ulicy (...) w S. jest obecnie (...) Towarzystwo Budownictwa (...) w S., Spółka z o.o. w S., która przejęła prawa i obowiązki Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w S.. Wskazała również, że zasady rozliczenia kosztów poniesionych przez powoda na adaptację reguluje umowa stron z 10 marca 1988 roku, stąd brak jest podstaw do dochodzenia roszczeń na podstawie przepisów regulujących umowę najmu, a w związku z tym, że powód w dalszym ciągu zajmuje wyżej opisany lokal brak jest też podstaw do dochodzenia przez niego zwrotu poniesionych nakładów na podstawie § 9 umowy z dnia 10 marca 1988 roku. Podniosła wreszcie zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że powód zakończył prace adaptacyjne 30 kwietnia 1994 roku, co oznacza, że jego roszczenie stałoby się wymagalne 1 maja 1994 roku.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo w niniejszej sprawie zasądzając od powoda na rzecz pozwanej 3.600 złotych tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących poczynionych w sprawie ustaleniach faktycznych:

W dniu 4 marca 1988 r. Urząd Miejski w S. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nr (...), wyrażającą zgodę na przepisanie na rzecz J. W. pozwolenia wydanego w dniu 30 czerwca 1986 r., decyzją nr (...), na budowę – adaptację strychu na lokal mieszkalny przy ul. (...) w S..

W dniu 10 marca 1988 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w S. a J. W. została zawarta umowa, zgodnie z którą Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w S. przekazało J. W. pomieszczenie części strychu w budynku przy ul. (...) z przeznaczeniem na adaptację na cele mieszkalne, zgodnie z zatwierdzonym przez organ państwowego nadzoru budowlanego projektem technicznym. J. W. natomiast zobowiązał się do wykonania na własny koszt robót przewidzianych w projekcie technicznym, w terminie do dnia 10 marca 1990 r.

Ostatecznie, w związku z brakiem środków pieniężnych na wykonanie prac adaptacyjnych ww. pomieszczenia w oznaczonym terminie, termin ich ukończenia ustalono na dzień na dzień 31 lipca 1994 r.

W związku z wykonaniem przez Gminę M. S. na rzecz J. W. części prac adaptacyjnych na strychu w budynku przy ul. (...) w S., podczas jego remontu kapitalnego, J. W. został zobowiązany do zwrotu kosztów tych prac w kwocie 8.134,50 złotych (po denominacji). W dniu 9 lutego 1995 r. Gmina M. S. i J. W. zawarli umowę, w ramach której ustalono, że w dniu 6 lutego 1995 r. J. W. wpłacił 4.000 zł, a pozostałą część ww. kwoty zobowiązał się uiścić w ratach, w ciągu 1995 r.

Powód dokonał spłaty całej powyżej kwoty.

J. W. w części pomieszczenia strychu w budynku przy ul. (...) w S. wybudował lokal mieszkalny o powierzchni 84,61 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, garderoby, łazienki, wc i przedpokoju.

Odbioru wykonanych przez powoda prac dokonano w dniu 20 lutego 1995 r.

Powód przeprowadził m.in. następujące prace adaptacyjne: wykonał ściany i podłogi, powiększył otwory okienne, wykonał otwory w dachu na okna połaciowe, wstawił 5 okien połaciowych i 2 okna krosnowe, pomalował ściany, obłożył płytkami ściany w łazience, wc i częściowo w kuchni, osadził drzwi wejściowe i drzwi wewnętrzne, wykonał przyłącza i rozprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, domofonowej i antenowej, zamontował kuchenkę gazową i zlewozmywak w kuchni, zamontował wannę, miskę ustępową, 2 umywalki wrzz z armaturą w łazienne i wc, zamontował 6 sztuk kaloryferów z termoregulatorami.

W latach 80-tych XX w. czas oczekiwania na przydział lokalu komunalnego w S. był bardzo długi. Osoby, którym zależało na szybkim otrzymaniu mieszkania mogły skorzystać z opcji adaptacji strychu na cele mieszkalne.

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu „strychowego” było wykonanie wszystkich prac adaptacyjnych na strychu, tj. wybudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego.

J. W. był jedną z wielu osób, którym przekazano pomieszczenie strychu z przeznaczeniem na jego adaptację na cele mieszkalne. Warunkiem zawarcia z powodem umowy najmu było uprzednie wykonanie przez niego lokalu mieszkalnego na strychu budynku przy ul.(...), w wyniku przebudowy ww. strychu, na własny koszt.

W dniu 16 lutego 1995 r. skierowano M. i J. małżonków W. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., uzyskanego w wyniku adaptacji strychu.

W dniu 20 lutego 1995 r. Gmina M. S. zawarła z M. i J. małżonkami W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego budynku przy ul. (...).

Od 2003 r. J. W. czynił starania o nabycie na własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...), z uwzględnieniem nakładów, które poniósł we własnym zakresie na adaptację lokalu oraz kosztów pokrycia wartości renowacji lokalu.

Wniosek J. W. o kupno ww. lokalu został rozpatrzony negatywnie, z uwagi na postanowienia uchwały nr (...) Zgromadzenia Wspólników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z dnia 5 marca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność (...) TBS”. Uchwała ta wyłączyła możliwość prywatyzacji lokali mieszkalnych położonych m.in. w kwartałach 27 i 33, w których przeprowadzono modernizację budynków. Dopuszczono możliwość nabycia ww. lokali w oparciu o operat szacunkowy określający pełną wartość rynkową lokalu, bez jakiegokolwiek bonifikaty, za zgodą Zgromadzenia Wspólników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

J. W. w dniu 10 września 2012 r. bezskutecznie wezwał (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty w terminie do dnia 30 września 2012 r. kwoty 130.040,- zł, tytułem zwrotu nakładów koniecznych poczynionych na przedmiot najmu – lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S..

W oparciu o tak poczynione w sprawie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że podstawę prawną powództwa stanowi art. 663 k.c., zgodnie z którym jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz jest nieprzydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Przedstawiając zasady wykładni przepisów art. 663, art. 66²§ 2 k.c. oraz art. 678 § 1 k.c. Sąd stwierdził, iż nietrafny jest podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku jej legitymacji procesowej biernej w niniejszej sprawie. Powód wykonał bowiem wszelkie prace adaptacyjne, gdy pozwana była właścicielem pomieszczenia strychu położonego przy ulicy (...) w S.. (...) Towarzystwo Budownictwa (...), spółka z o.o. w S. została utworzona w 1996 roku, a więc po wykonaniu wyżej wymienionych prac przez powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowi nie przysługuje roszczenie wobec pozwanej o zwrot nakładów koniecznych, gdyż przepis art. 663 zdanie pierwsze k.c. nie znajduje zastosowania do sytuacji powoda. Powód wykonał bowiem roboty budowlane na podstawie umowy z dnia 10 marca 1988 roku, której treścią było przekazanie mu pomieszczenia strychu w celu jego adaptacji na cele mieszkalne – na koszt powoda. Analiza treści wspomnianej umowy prowadzi do wniosku, że nie była ona umową najmu. Przedmiotem tej umowy była część strychu, zaś jej treścią było zobowiązanie się przez pozwaną do przekazania części strychu z przeznaczeniem na adaptację na cele mieszkalne (§ 1), zaś powód zobowiązał się do wykonania robót na własny koszt (§ 9). Podstawą do uzyskania decyzji o przydziale wybudowanego lokalu miał być protokół komisyjnego odbioru robót po ich zakończeniu (§6).

Sąd Okręgowy podkreślił dalej, że obowiązek określony a art. 663 k.c. ma charakter względny, strony mogły bowiem w umowie zawrzeć inne postanowienia w tym zakresie. Uznał, że strony uzgodniły zasady zwrotu powodowi kosztów poniesionych na adaptację, ustalając w § 9 umowy, że w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy

przed upływem 20 lat od jego przejścia najemca otrzyma zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu.

Umowa ta była konsekwencją polityki przyjętej przez G. S., która ze względu na brak dostatecznej ilości lokali komunalnych przekazywała osobom zainteresowanym szybszym nabyciem mieszkania, za porozumieniem, pomieszczenia strychowe w celu ich adaptacji na lokale mieszkalne. Poniesienie we własnym zakresie kosztów budowy lokali stanowiło substytutem ceny nabycia prawa do lokalu – z pominięciem wieloletniej kolejki, w dogodnej dla siebie lokalizacji.

Sąd okręgowy wskazał dając, że w rozpoznawanej sprawie nie zaistniała również kolejna przesłanka nabycia roszczenia o zwrot wartości nakładów koniecznych w postaci bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego wynajmującemu do wykonania napraw.

Zdaniem Sądu powództwo nie mogła zostać uwzględniona również ze względu na przedawnienie zgłoszonego przez powoda roszczenia. Odwołując się do zasad wykładni przepisu art. 677 k.c. Sąd wskazał, że podziela dominujący w orzecznictwie pogląd, że w odniesieniu do nakładów koniecznych roszczenie najemcy o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą ich powstania, natomiast roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Powyższe stanowisko zasługuje na aprobatę, ponieważ uwzględnia specyfikę nakładów koniecznych, które mają zapewnić najemcy normalne korzystanie z rzeczy. Przyjęcie innej wykładni przepisu art. 677 k.c. i daty wymagalności roszczenia oznaczałoby, że najemca w trakcie trwania stosunku najmu nie mógłby odzyskać tychże nakładów. Odmienna wykładnia powołanego przepisu musiałaby prowadzić do oddalenia powództwa jako przedwczesnego z uwagi na niewymagalność roszczenia powoda w związku z niezwróceniem przedmiotu najmu wynajmującemu. W wypadku, gdy najemca nie zwrócił rzeczy (nie wydał lokalu) w rozumieniu art. 675 k.c. do roszczeń, o których mowa w art. 677 k.c. ma zastosowanie ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia określony w art. 118 zd. drugie k.c., rozpoczynający się od dnia wymagalności tych roszczeń. Z powyższych względów zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać, że ewentualne roszczenie powoda o zwrot nakładów koniecznych uległoby przedawnieniu po upływie 10 lat od ich poniesienia, to jest najpóźniej w 2005 roku.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 98§1 k.p.c., art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 6 pkt 6 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych, istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego:

- poprzez błędne uznanie przez Sąd I instancji, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, iż strony uzgodniły zasady zwrotu kosztów poniesionych przez powoda na adaptację w umowie z 10 marca 1988 r., w sytuacji gdy umowa regulowała jedynie kwestie tego, która ze stron na daną chwilę była zobowiązana do ponoszenia kosztów adaptacji,

- poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów, bowiem Sąd w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logicznego rozumowania uznał, iż roszczenie o zwrot nakładów koniecznych powodowi nie przysługuje bowiem rzecz, na którą zostały poczynione nakłady nie nadawała się do umówionego użytku przed datą zawarcia umowy najmu, pomijając przy tym fakt, iż umowa o adaptację została zawarta w celu związania się stosunkiem najmu, w konsekwencji czego obu w/w czynności prawnych nie należy rozpatrywać oddzielnie, co nasuwa zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania,

- poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów w sposób sprzeczny, z zasadami logicznego rozumowania, w związku z uznaniem, iż powód nie dokonał nakładów na wynajmowany lokal w trakcie trwania umowy najmu, podczas gdy z analizy materiału dowodowego wynika, iż spłata części prac adaptacyjnych na strychu w budynku przy ul. (...) podczas remontu kapitalnego budynku, na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2005 r. o ustalenie sposobu rozliczenia i spłaty kosztów adaptacji została dokonana w równych ratach miesięcznych, poczynając od 15.03.1995 r. – a zatem już w trakcie trwania umowy najmu z pozwaną, którą powód zawarł z dniem 20.02.1995 r. – pominięcie tej okoliczności i wysunięcie wniosku, iż powód nie dokonał nakładów na wynajmowany lokal w trakcie trwania umowy najmu, jest obarczone błędem logicznym z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania,

b) art. 217 § 3 k.p.c. z zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 212 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozpoznania sprawy:

- poprzez bezzasadne pominięcie przez Sąd dowodów z przesłuchania strony powodowej oraz dokumentów potwierdzających wysokość czynszu uiszczanego przez powoda w czasie trwania stosunku najmu, wobec błędnego przyjęcia przez Sąd, iż wyżej wymienione dowody nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i spowodowałyby nieuzasadnione przedłużenie postępowania, co spowodowało niemożność ustalenia, iż nie doszło do rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda na lokal, a w konsekwencji oddaleniem powództwa;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego

a) poprzez dokonanie błędnej wykładni art. 663 k.c. polegającą na uznaniu przez Sąd, iż w/w przepis dotyczy wyłącznie sytuacji, w której nakłady konieczne można poczynić na przedmiot najmu jedynie w czasie jego trwania, w sytuacji gdy w omawianym stanie faktycznym należałoby zastosować wykładnię celowościową poprzez rozpoznanie kwestii poczynienia nakładów koniecznych na przyszły przedmiot najmu przez pryzmat celu zawartej umowy o adaptację lokalu, którym było zawarcie umowy najmu, oraz poprzez błędne przyjęcie przez Sąd, iż wobec niespełnienia się przesłanki wyznaczenia odpowiedniego terminu wynajmującemu na dokonanie napraw o charakterze koniecznym, nie można żądać zwrotu nakładów koniecznych, w sytuacji, gdy strony uzgodniły, iż owych napraw koniecznych w postaci prac adaptacyjnych dokona powód co skutkowało tym, iż w/w przesłanka stała się zbędna dla zaktualizowania się roszczenia o zwrot nakładów,

b) poprzez niezastosowanie art. 663 k.c. i pominięcie zastosowania tego przepisu do nakładów na wynajmowany lokal w poczynionych już w trakcie trwania umowy najmu, w związku ze spłatą części prac adaptacyjnych na strychu w budynku przy ul. (...) podczas remontu kapitalnego budynku, na podstawie umowy z dnia 9 lutego 2005 r. o ustalenie sposobu rozliczenia i spłaty kosztów adaptacji – w ciągu roku równych ratach miesięcznych, poczynając od 15.03.1995 r. – a zatem już w trakcie trwania umowy najmu z pozwaną, którą powód zawarł z dniem 20.02.1995 r.,

c) poprzez niezastosowanie art. 662 k.c., w sytuacji, w której przepis ten powinien znaleźć zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym z uwagi na charakter poniesionych nakładów na lokal przez powoda, co w konsekwencji daje podstawę do uznania za zasadne dochodzenie przez powoda roszczenia o zwrot wartości poniesionych przez niego nakładów koniecznych,

d) poprzez niezastosowanie art. 750 k.c., podczas gdy przepis ten w przedmiotowej sprawie stanowi prawną podstawę żądania zwrotu kosztów poniesionych nakładów na lokal, z uwagi na fakt zawarcia umowy o adaptację, a w konsekwencji jej wykonania doszło do zawarcia umowy najmu,

e) poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 117 § 2 w zw. z art. 677 k.c., a mianowicie jego zastosowanie, w sytuacji gdy w przedmiotowej sprawie nie doszło do wydania lokalu stanowiącego przedmiot najmu, a tym samym nie doszło do jego zwrotu, w związku z czym nie mogło dojść do przedawnienia roszczenia,

f) poprzez niezastosowanie art. 65 § 2 k.c. w zw. 353¹ k.c. oraz 5 k.c. i nie zbadanie jaki był zgodny zamiar stron umowy o adaptację lokalu oraz jej cel czego wyrazem było pominięcie dowodu z przesłuchania strony powodowej, podczas gdy okoliczność, czy w umowie o adaptację zostały określone zasady zwrotu poniesionych nakładów była sporna

oraz przyjęcie za zgodne z zasadą swobody umów oraz zasadom współżycia społecznego taką interpretację umowy o dokonanie nakładów, zgodnie z którą poniesione we własnym zakresie kosztów budowy lokali miałyby stanowić „swoistą cenę” nabycia prawa do lokalu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania w oparciu o postanowienia art. 386 § 4 k.p.c. w związku z podniesionym zarzutem nierozpoznania istoty sprawy oraz wobec konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie – o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W złożonej odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona w niniejszej sprawie okazała się nieuzasadniona.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe, a argumentacja przedstawiona w apelacji nie stanowiła dostatecznych podstaw do weryfikacji zaskarżonego wyroku. Co do zasady, Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę z urzędu nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c. Apelujący nieważności postępowania nie podnosił, a sąd odwoławczy z urzędu też jej nie stwierdził.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego należy zaznaczyć, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza więc stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając.

Zdaniem apelującego błędne jest ustalenie Sądu Okręgowego, iż zasady zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na adaptację lokalu uregulowała umowa stron z dnia 10 marca 1988 roku, podczas gdy faktycznie regulowała ona jedynie kwestie tego, która ze stron na daną chwilę była zobowiązana do ponoszenia kosztów adaptacji. Łączy się to z zarzutem niedokonania przez Sąd wykładni celowościowej postanowień zawartej umowy. Zarzuty te pozostają zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezpodstawne. Potrzeba sięgnięcia do dyrektyw wykładni celowościowej, czy też prowadzenia dowodów w kierunku ustalenia rzeczywistej woli umawiających się stron następuje w przypadku, gdy wykładnia językowa nasuwa w tym zakresie wątpliwości. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. W umowie z dnia 10 marca 1988 roku strony w jej § 9 zastrzegły, że przebudowy pomieszczenia strychowego dokonuje wnioskodawca na własny koszt ponosząc również koszty usunięcia szkód powstałych w związku z przebudową tego pomieszczenia. Próba wykazania, iż uregulowanie to nosiło cechę tymczasowości stanowi wyraźną nadinterpretację zapisów umownych, tym bardziej, że w ust. 2 § 9 uregulowano całościowo kwestię ewentualnego zwrotu kosztów dokonanej przebudowy – co z punktu widzenia zgłoszonych żądań pozostaje kwestią obojętną z uwagi na fakt, iż powód do chwili obecnej zajmuje uzyskany w wyniku przebudowy lokal mieszkalny. Zważyć też należy, z uwagi na formułowane aktualnie przez powoda zarzuty, iż umowę najmu zawarto dopiero w 1995 roku, że nastąpiło to wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powoda, któremu brakowało środków na ukończenie prac (czego wyrazem pozostaje min. aneks do umowy z dnia 10 marca 1988 roku).

Bezpodstawne jest także stwierdzenie apelującego, iż część kosztów związanych z adaptacją została przez niego poniesiona już w czasie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego – dokonana przez powoda spłata była bowiem jedynie realizacją obowiązku uregulowanego przez strony umową z 9 lutego 1995 roku, a więc zawartą przed umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 20 lutego 1995 roku. W tym stanie rzeczy wobec umownego uregulowania kwestii zwrotu kosztów adaptacji, za bezzasadne uznać należy także podnoszone przez powoda zarzuty naruszenia art. 662, art. 663, art. 750 k.c. Skoro zaś umowa stron wyłączyła możliwość zwrotu tych kosztów w określony wyżej sposób kwestie związane z ewentualnym przedawnieniem roszczenia pozostają bez znaczenia. Powyższe ustalenia implikowały też w istocie brak potrzeby prowadzenia w sprawie dalszego postępowania dowodowego w kierunku postulowanym przez powoda co czyni bezzasadnymi także zarzuty naruszenia art. 217 § 3 k.c. z zw. z art. 227 k.p.c. i 212 k.p.c.

Biorąc zatem pod uwagę wszystkie wskazane wyżej okoliczności apelacji – jako pozbawioną uzasadnionych podstaw – oddalono (art. 385 k.p.c.) o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. 2013, poz. 490).

SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka SSA D. Jezierska