

Sygn. akt I ACa 887/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Hanna Muras

Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SO (del.) Zuzanna Adamczyk

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko A. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 marca 2013 r.

sygn. akt I C 301/11

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz A. T. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.***

I ACa 887/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09.11.2010 r., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym od A. T. kwoty 193.139 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14.01.2010 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż (...) (...) sp. z o.o. aktem notarialnym z dnia 30.12.2004 r. przekazała własność lokali użytkowych(...) o łącznej powierzchni 289,09 m² i lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 39,22 m⁽²⁾ wraz z balkonem o powierzchni 5,45 m⁽²⁾ pozwanej A. T.. Z uwagi na zapis porozumienia z dnia 30.11.2001 r. pozwana miała otrzymać lokal w stanie surowym zamkniętym, tj. bez przyłącza wodno-kanalizacyjnego oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, wentylacji i chłodu (klimatyzacji). Wskazane instalacje zostały jednak wykonane w lokalach pozwanej, która zobowiązała się wykupić zamontowane urządzenia wentylacji i

klimatyzacji, co nigdy nie nastąpiło. Wobec powyższego, w dniu 30.11.2009 r. (...) (...) sp. z o. o. wystawiła pozwanej notę księgową nr (...) o charakterze odszkodowawczym na kwotę 193.138,14 zł.

Zarządzeniem z dnia 22.03.2011 r. stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, a sprawę wpisano do repertorium „C”.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, że zgodziła się na otrzymanie w rozliczeniu lokalu użytkowego, przystosowanego do użytkowania, a więc wyposażonego w wentylację oraz inne urządzenia, które zgodnie z przepisami prawa, pozwalają na korzystanie z lokalu. W planach budowy lokali użytkowych zaś przewidziane były wszystkie media, w tym wentylacja. Same urządzenia klimatyzacyjne, za które rzekomo ma zapłacić pozwana, zostały zamontowane na budynku przy ul. (...) i innych pomieszczeniach nie należących do pozwanej. Bez zrealizowania zaś kompletnej wentylacji w obiekcie nie byłoby możliwe przekazanie obiektu do użytkowania i uzyskanie samodzielności tych pomieszczeń w rozumieniu ustawy o własności lokali. Nadto strona pozwana podniosła, iż nie jest jasne, czy właścicielem urządzeń zamontowanych na budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej przy (...) jest powódka, czy też wspólnota mieszkaniowa. Jeśliby zaś nawet uznać roszczenie za zasadne, to uległo ono przedawnieniu, bowiem od daty odbioru lokalu przez pozwaną, tj. od dnia 1 marca 2005 r., minął trzyletni okres przedawnienia przewidziany dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą.

Pismem procesowym z dnia 14.02.2012 r. powódka ograniczyła powództwo do kwoty 110.958 zł wraz z odsetkami od dnia 14.01.2010 r. do dnia zapłaty z tytułu niewykonania ustnych oraz pisemnych umów oraz porozumień zawieranych w okresie od 2001 r. do 2008 r., na podstawie których A. T. zobowiązywała się zapłacić za prace klimatyzacyjno-wentylacyjne wykonane w budynku przy ul. (...) w części przypadającej na lokale stanowiące jej własność. Ewentualnie zaś powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 110.958 zł wraz z odsetkami od dnia 14.01.2010 r. do dnia zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, jakie A. T. uzyskała w związku z odebraniem lokali zaopatrzonych w klimatyzację oraz wentylację zamiast lokali w stanie surowym, oraz w związku z bezumownym korzystaniem przez pozwaną z instalacji klimatyzacji i wentylacji w latach 2006-2011 i obecnie w lokalach stanowiących jej własność.

Wyrokiem z dnia 12.03.2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz pozwanej kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 30.11.2001 r. pomiędzy (...) z siedzibą w W. a A. T. zawarto porozumienie w celu wybudowania przez firmę (...) na własny koszt i ryzyko budynku o funkcji mieszkalno-usługowej na działkach nr (...) o powierzchni 398 m² (KW (...)) przy ul. (...) w W., nr (...) o powierzchni 425 m² (KW (...)) przy ul. (...) w W., (...) o powierzchni 501 m² (KW (...) przy ul. (...) w W..

Właścicielem działki nr (...) była A. T., a działek nr (...) była (...) Sp. z o. o. (...) zobowiązała się po zakończeniu budowy w stanie surowym do przeniesienia własności działki nr (...) na (...). z siedzibą w W., w zamian za co (...). zobowiązała się przenieść prawa własności do połowy powierzchni lokali użytkowych położonych na parterze nowo wybudowanego budynku od strony ul. (...) oraz lokal mieszkalny o powierzchni około 40 m⁽²⁾. Przekazane lokale znajdować się miały w stanie surowym z wypełnieniem otworów okiennych. W samych zaś planach budowy lokali użytkowych przewidziana była wentylacja lokali.

Umową z dnia 12.12.2002 r. A. T. oraz J. R. (1), działający w imieniu (...) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której A. T. sprzeda (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. całe prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o obszarze 504 m⁽²⁾, za cenę w złotych stanowiącą równowartość 504.000 USD po przeliczeniu według przyjętego przez strony miernika wartości, a (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo to za wskazaną cenę kupi. Strony nadto postanowiły, że dłużnik będzie mógł do dnia 31.03.2004 r. zwolnić się ze zobowiązania polegającego na

zapłać całej ceny poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie na sprzedającą lokalu użytkowego o projektowanej powierzchni użytkowej 263,35 m⁽²⁾ oraz lokalu mieszkalnego o projektowanej powierzchni użytkowej 40,97 m⁽²⁾, w budynku wybudowanym zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 18.07.2002 r.

Umową z tego samego dnia, tj. 12.12.2002 r., A. T. oddała w dzierżawę (...) (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. całą nieruchomości oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o obszarze 504 m², objętą księgą wieczystą KW nr (...), w celu wybudowania przez dzierżawcę budynku zgodnie z pozwoleniem (...) z dnia 18 lipca 2002 r. wydanym przez Burmistrza Gminy (...).

W dniu 30.12.2003 r. strony uzgodniły, iż zostaną wydane A. T. „pomieszczenia usługowe” w celu dalszego prowadzenia własnych projektów budowlanych i wykończeniowych według własnych potrzeb, co nie zwolniło (...) (...) sp. z o. o. od uzgodnionych umową dalszych prac budowlanych, tak aby oddać pomieszczenia zgodnie z zawartą umową w stanie surowym zamkniętym, wraz z podłączeniem gazowym, energetycznym, wodno-kanalizacyjnym.

W dniu 14.11.2004 r. (...) (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. zleciła Przedsiębiorstwu (...) - (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. wykonanie wentylacji mechanicznej i klimatyzacji w następujących lokalach: pomieszczeniu usługowym (...) o powierzchni 262,68 m⁽²⁾, pomieszczeniu usługowym (...) o powierzchni 26,41 m⁽²⁾, pomieszczeniu usługowym (...) o powierzchni 227,80 m², pomieszczeniu biurowym (...) o powierzchni 148,78 m⁽²⁾, pomieszczeniu biurowym (...) o powierzchni 186,84 m⁽²⁾, lokalu mieszkalnym nr (...) o powierzchni 97,46 m⁽²⁾, za wynagrodzeniem w wysokości 790.789 zł netto.

Umową z dnia 30.12.2004 r. J. R. (1) działający w imieniu (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz A. T. ustanowili odrębną własność lokalu użytkowego oznaczonego jako (...) o powierzchni użytkowej 262,68 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, lokalu użytkowego oznaczonego jako (...) o powierzchni użytkowej 26,41 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej oraz lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 39,22 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej.

Następnie J. R. (1) działający w imieniu (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przeniósł na rzecz A. T. lokal użytkowy (...), lokal użytkowy (...) oraz lokal mieszkalny (...), w celu zwolnienia się ze zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 08.12.2003 r.

W dniu 01.03.2005 r. A. T. przejęła lokale w celu wykonania i przeprowadzenia prac wykończeniowych we własnym zakresie. Lokale wyposażone były w instalację centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, przeciwpożarową, a także instalację chłodniczą i klimatyzację. Powyższe potwierdzone zostało w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu, sporządzonym w dniu 10.06.2005 r. do umowy najmu zawartej w dniu 20.05.2005 r. pomiędzy A. T. a (...) sp. z o.o.

W dniu 14.09.2005 r. dokonano odbioru robót i przyjęto do eksploatacji instalację wentylacji i klimatyzacji oraz instalację wody chłodniczej w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w W..

W dniu 31.12.2007 r. (...) (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. wystawiła fakturę VAT nr (...) tytułem obciążenia za bezumowne korzystanie z instalacji klimatyzacji i wentylacji w budynku, w lokalu (...) ul. (...) za okres 01.01.2006-31.12.2007 na kwotę 45.162,16 zł.

Następnie w dniu 15.12.2008 r. powodowa spółka wystawiła notę księgową Nr (...) na kwotę 19.313,81 zł za korzystanie w okresie 01.01.2008-31.12.2008 z urządzeń klimatyzacji i wentylacji w lokalu (...).

W dniu 30.11.2009 r. powódka wystawiła notę księgową (...), którą obciążyła pozwaną kwotą 17.704,28 zł za korzystanie w okresie 01.01.2009-30.11.2009 z urządzeń instalacji klimatyzacji i wentylacji w lokalu (...).

Nadto tego samego dnia, tj. 30.11.2009 r., powódka wystawiła notę księgową (...), którą obciążyła A. T. kwotą 193.138,14 zł z tytułu urządzeń instalacji klimatyzacji i wentylacji w lokalu (...), których jest właścicielem, położonych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w W..

Do chwili obecnej A. T. nie uiściła dodatkowych opłat za zainstalowane urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne mimo, że inne podmioty wniosły takie opłaty.

W dniu 12.03.2008 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w W. poinformowała A. T. o konieczności regulowania kosztów, które powstały w części wspólnej nieruchomości oraz kosztów związanych ze świadczeniami indywidualnymi. Jedną z pozycji wchodzących w zakres świadczeń indywidualnych były koszty wentylacji (k. 133). Z kolei w dniu 23.12.2008 r. (...) (...) sp. z o. o. dokonała rozliczenia kosztów wentylacji i klimatyzacji według kosztów i powierzchni, na której dostarczana jest klimatyzacja i wentylacja.

W opracowanej na zlecenie A. T. ocenie technicznej rzeczoznawca budowlany stwierdził, iż bez zrealizowania kompletnej wentylacji w obiekcie, a więc i w pomieszczeniach użytkowych (...), znajdujących się na kondygnacji parteru budynku przy ul. (...) w W., przewidzianej w polskich normach, a szczegółowo opisanej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie byłoby możliwe przekazanie obiektu do użytkowania i uzyskanie samodzielności tych pomieszczeń w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Porozumieniem z dnia 30.11.2009 r. (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przełała na rzecz Towarzystwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wierzytelność w stosunku do A. T. w łącznej kwocie 210.842,42 zł, wynikającą z wystawionych w dniu 30.11.2009 r. not obciążeniowych nr (...) oraz nr (...).

Porozumieniem z dnia 20.07.2010 r. Towarzystwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wydała na rzecz Agencji (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wierzytelności w stosunku do A. T. w kwocie należności głównej 275.318,42 zł.

Porozumieniem z dnia 10.08.2010 r. Agencja (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przełała na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wierzytelność w stosunku do A. T. w kwocie 193.138,14 zł z tytułu noty obciążeniowej nr (...).

Postanowieniem z dnia 12.03.2013 r. Sąd odrzucił pozew w zakresie żądania co do kwoty 82.182,28 zł.

W myśl art. 471 kc, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Bezspornym jest, iż między (...) (...) sp. z o. o. a pozwaną doszło do rozliczeń za dokonanie sprzedaży przez A. T. na rzecz powódki działki gruntu nr (...) o powierzchni 501 m⁽²⁾ w ten sposób, iż pozwana w zamian otrzymała lokale użytkowe (...) o łącznej powierzchni 289,09 m⁽²⁾ oraz lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 39,22 m⁽²⁾, położone przy ul. (...) w W.. Treść łączących strony uzgodnień wskazuje, iż pozwana miała otrzymać przedmiotowe lokale w stanie surowym zamkniętym wraz z podłączeniem gazowym, energetycznym, wodno-kanalizacyjnym, a nadto miały być one wyposażone w wentylację.

Umową z dnia 30.12.2004 r. powódka przeniosła na pozwaną własność m. in. lokali użytkowych, które to lokale miały być lokalami samodzielnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Stosowanie zaś do treści art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.), samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Stosownie do dyspozycji § 51 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 ze zm.), budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację, stosownie do ich przeznaczenia. Zgodnie z § 147 ust. 2 i 3 cytowanego rozporządzenia, wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza. Klimatyzację należy stosować w pomieszczeniach, w których ze względów użytkowych, higienicznych, zdrowotnych lub technologicznych konieczne jest utrzymywanie odpowiednich parametrów powietrza wewnętrznego określonych w przepisach odrębnych i w Polskiej Normie dotyczącej parametrów obliczeniowych powietrza wewnętrznego. W pomieszczeniu, w którym jest zastosowana wentylacja mechaniczna lub klimatyzacja, nie można stosować wentylacji grawitacyjnej. Wymaganie to nie dotyczy pomieszczeń z urządzeniami klimatyzacyjnymi niepobierającymi powietrza zewnętrznego (§ 148 ust. 2 powołanego rozporządzenia).

Z treści protokołu odbioru lokali użytkowych z dnia 01.03.2005 r. jednoznacznie wynika, iż lokale wyposażone były w instalację chłodniczą i klimatyzację. Fakt, że lokale wyposażone były w urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne potwierdza również to, iż pozwana po odbiorze lokali, w dniu 10.06.2005 r. wynajęła firmie (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. lokal wyposażony już w urządzenia klimatyzacyjne.

Nadto urządzenia klimatyzacji i wentylacji nie zostały w odrębny sposób opisane i wyszczególnione w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego jako stanowiące własność (...) (...) sp. z o. o., nie przewidziano konieczności zapłaty za te urządzenia, nie wskazano, że powódce przysługiwać będzie jakiegokolwiek roszczenie wobec pozwanej z tytułu wykonania i montażu urządzeń wentylacyjnych czy klimatyzacyjnych. Wręcz przeciwnie, przewidziano iż właściciele lokali użytkowych mieszczących się na parterze budynku sami będą rozliczać wszelkie opłaty i należności związane z korzystaniem z tych lokali, w szczególności – opłaty za CO, wodę i kanalizację, energię elektryczną, gaz, klimatyzację i wentylację, a także zobowiązani będą do pokrywania kosztów czystości i porządku nieruchomości wspólnej w części przylegającej bezpośrednio do lokali użytkowych.

Skoro strona powodowa przed podpisaniem aktu notarialnego zawarła umowę z Przedsiębiorstwem (...) - (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. celem wykonania wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, a następnie w dniu 30.12.2004 r. przekazała pozwanej samodzielne lokale użytkowe i przewidziała w akcie notarialnym, że pozwana ma wносить opłaty za klimatyzację i wentylację, a nie zawarła w nim wzmianki o konieczności wniesienia jakichkolwiek dodatkowych opłat za urządzenia klimatyzacji i wentylacji, uznać trzeba, że zamiarem powódki było przekazanie lokali wyposażonych w urządzenia klimatyzacyjne.

Przyjąć należy, że w przypadku urządzeń o wartości niemalże jednego miliona złotych, ustalenia co do konieczności zapłaty za nie winny zostać dokonane w formie pisemnej, jak chociażby w przypadku zawartego porozumienia dotyczącego zmiany miejsc postojowych (k. 163). Powyższe jawi się nadto jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, tym bardziej z uwagi na profesjonalny charakter prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej. Zgromadzony materiał dowodowy w żaden sposób nie uprawnia do wysnucia tezy, iż zarówno pełnomocnik pozwanej A. T., jak i sama pozwana, zobowiązywali się do zapłaty powódce jakichkolwiek kwot za urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne.

Mając powyższe na uwadze, roszczenie powódki oparte na podstawie niewykonania ustnych oraz pisemnych umów oraz porozumień zawieranych w okresie od 2001 r. do 2008 r., na podstawie których A. T. zobowiązywała się zapłacić za wykonane prace klimatyzacyjno-wentylacyjne wykonane w budynku przy ul. (...), w części przypadającej na lokale stanowiące jej własność, sąd I instancji uznał za nieudowodnione, a tym samym podlegające oddaleniu.

Powódka wniosła ewentualnie o zasądzenie od pozwanej kwoty 110.958 zł wraz z odsetkami od dnia 14.01.2010 r. do dnia zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, jakie A. T. uzyskała w związku z odebraniem lokali zaopatrzonych w klimatyzację oraz wentylację zamiast lokali w stanie surowym oraz w związku z bezumownym korzystaniem przez pozwaną z instalacji klimatyzacji i wentylacji w latach 2006–2011 i obecnie w lokalach stanowiących jej własność.

Zgodnie z treścią art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter subsydiarny i wchodzi w grę tylko wówczas, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności, w szczególności wynikającej z umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest przesłanek uzasadniających uznanie A. T. za bezpodstawnie wzbogaconą. (...) (...) Sp. z o. o. wybudowała i przekazała pozwanej instalację, w tym instalację wentylacyjną i klimatyzacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz stosownie do wzajemnych ustaleń. W umowie z dnia 30.12.2004 r., pomimo uprzedniego zawarcia umowy o wykonanie klimatyzacji, nie znalazła się jakakolwiek wzmianka o konieczności uregulowania dodatkowych opłat z tego tytułu.

Wobec powyższego, roszczenie oparte na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia, zostało oddalone.

Poza powyższym, sąd wskazał, iż na uwzględnienie zasługuje także zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie (...) (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W..

Z akt sprawy wynika, iż centrala klimatyzacyjno-wentylacyjna została zamontowana na części wspólnej nieruchomości. Stosownie zaś do treści art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Stroną powodową zatem w niniejszej sprawie winna być Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W., która jest właścicielką przedmiotowej instalacji (k. 27-31). Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 6 u.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Sąd Okręgowy wskazał także, iż w przypadku uznania dochodzonego przez (...) (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. roszczenia za zasadne, powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na upływ terminu przedawnienia.

Stosownie do dyspozycji art. 118 kc, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Dochodzone przez stronę powodową roszczenie związane jest z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, a zakładając, że stało się ono wymagalne z momentem odbioru lokalu przez A. T., tj. z dniem 01.03.2005 r., minął już trzyletni okres przedawnienia. Podobnie roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, z którym występuje przedsiębiorca, podlega trzyletniemu przedawnieniu przewidzianemu w art. 118 kc, jeżeli powstaje ono w związku z prowadzoną przez przedsiębiorcę działalnością gospodarczą (v. wyrok SN z dnia 16.07.2003 r., sygn. akt V CK 24/02, OSNC 2004/10/57).

Apelację od powyższego wyroku złożył (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. zaskarżając go w całości, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia sprawy, skutkujące:

a. brakiem ustalenia iż pozwana oraz działający w jej imieniu ojciec - J. R. (2) na podstawie ustnych oraz pisemnych umów oraz porozumień zawieranych w okresie od 2001 r. do 2008 r. zobowiązali się zapłacić za prace klimatyzacyjno-wentylacyjne wykonane w budynku przy ul. (...) w części przypadającej na lokale stanowiące własność pozwanej, tj. lokal (...) i lokal (...) pomimo, iż takie zobowiązanie pozwanej wynikało ze zgromadzonych dowodów, w szczególności z porozumień pisemnych zawieranych w latach 2001- 2004 a także z zeznań świadków J. R. (1) oraz J. K., którzy dodatkowo podnosili iż w 2008 r. miało miejsce ostatnie spotkanie z J. R. (2) (działającym w imieniu pozwanej) który zobowiązywał się do zapłaty za urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne zainstalowane w lokalach pozwanej;

b. uznaniem iż zamiarem powódki było przekazanie lokali użytkowych wyposażonych w urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne oraz niepobranie dodatkowej opłaty za wykonane prace klimatyzacyjno-wentylacyjne w części przypadającej na lokal A. T. pomimo, iż z porozumień pisemnych zawieranych w latach 2001-2004 wynika jasno, iż (...) (...) sp. z o.o. zobowiązywał się w zamian za nieruchomości A. T. do przekazania jej lokali użytkowych wyłącznie w stanie surowym - za dodatkowe elementy oraz urządzenia miały zostać pobrane dodatkowe opłaty;

c. brakiem ustalenia, jakie prace oraz urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne zostały wykonane w lokalach A. T., a jakie poza lokalami, brakiem ustalenia, iż w lokalach A. T. została zainstalowana wentylacja mechaniczna a także szereg urządzeń klimatyzacyjnych oraz wentylacyjnych, których koszt poniósł (...) (...) sp. z o.o., brakiem ustalenia, iż możliwe było przekazanie do użytkowania lokali A. T. bez zainstalowanych urządzeń wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacyjnej

d. brakiem ustalenia, iż w momencie podpisania aktu notarialnego w 2004 r. prace wentylacyjno-klimatyzacyjne nie były zakończone, nie były również zainstalowane urządzenia wentylacyjne oraz klimatyzacyjne w związku z powyższym niemożliwe było precyzyjne określenie przekazania urządzeń oraz instalacji w akcie notarialnym;

e. brakiem ustalenia iż akt notarialny z 2004 r. był podpisywany w nietypowych okolicznościach - szantażu ze strony pozwanej i jej ojca. Pozwana nie stawiała się na pierwszy termin podpisania aktu notarialnego a jednocześnie w trakcie podpisywania aktu notarialnego na kolejnym terminie zażądała przekazania jej większej ilości powierzchni mieszkalno-użytkowej w rozliczeniu, niż zakładały pierwotne porozumienia z 2002 r. oraz 2003 r. (...) development sp. z o.o. bez podpisania aktu notarialnego z 2004 r. oraz bez zgody A. T. nie mogło wykreślić hipoteki wpisanej na nieruchomości budynkowej i nie mogło rozpocząć sprzedaży mieszkań innym kontrahentom;

f. uznaniem iż zachodzi brak legitymacji czynnej procesowej po stronie (...) (...) sp. z o.o. pomimo, iż z akt sprawy wynika że spółka ta poniosła koszt wykonania instalacji klimatyzacji oraz wentylacji w budynku (w tym również w lokalach pozwanej), a także iż wszyscy posiadacze lokali użytkowych (poza A. T.) dopłacili dodatkowo za urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne zgodnie z rozliczeniem kosztów z 2008 r. a jednocześnie (...) (...) sp. z o.o. nie przekazała urządzeń oraz instalacji w żaden sposób Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...). (...) były wykonywane na częściach wspólnych budynku oraz w poszczególnych lokalach użytkowych, jednakże z instalacji wentylacji oraz klimatyzacji korzystają wyłącznie posiadacze lokali użytkowych (w tym A. T.). Spółka (...) (...) sp. z o.o. posiadała roszczenia w stosunku do A. T. (będące przedmiotem postępowania) i takie roszczenie były przedmiotem przelewów, w wyniku których podmiotem uprawnionym stał się (...) sp. z o.o. ;

2. art. 227, art. 232 w zw. z art. 233 k.p.c. przez dowolną, sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania ocenę zeznań świadków J. R. (1), J. R. (2) oraz J. K., a także niepowołanie dowodu z opinii biegłego i przyjęcie, że lokale (...) powinny być wyposażone w urządzenia klimatyzacji, podczas gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, nie daje podstaw do takich wniosków;

3. art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie wadliwego uzasadnienia w części dotyczącej zarzutu braku legitymacji procesowej czy innej po stronie (...) (...) sp. z o.o. oraz w części dotyczącej przyczyn, z jakich Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka J. K.;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, iż Spółka nie udowodniła niewykonania przez pozwaną ustnych oraz pisemnych umów oraz porozumień zawieranych w okresie od 2001 r. do 2008 r., na podstawie których zobowiązała się zapłacić za wykonane prace klimatyzacyjno-wentylacyjne w części przypadającej na lokale (...);

2. art. 123 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż pozwana oraz jej pełnomocnik- J. R. (2) w latach 2001-2008 zobowiązywali się do zapłaty za instalacje wentylacyjno-klimatyzacyjne. Ostatnie spotkanie miało miejsce w 2008 r. w trakcie, którego J. R. (2) występujący w imieniu A. T. oświadczył, iż zapłacą za instalacje wykonane w ich lokalach;

3. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie zarzutu przedawnienia, pomimo iż pozwani w latach 2001-2008 oświadczaeli przedstawicielom (...) (...) sp. z o.o., iż zapłacą dodatkowo za wykonane prace wentylacyjno-klimatyzacyjne;

4. § 51 w zw. z § 147 ust. 2 i 3 w zw. z § 148 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie pomimo braku wystarczającej wiedzy oraz informacji technicznych (a także braku oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym) i w konsekwencji przyjęcie, że lokale (...) na mocy obowiązujących przepisów powinny być wyposażone w wentylację (mechaniczną lub grawitacyjną) oraz klimatyzację;

5. art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli złożonych przez (...) (...) Sp. z o.o. w umowie z dnia 30.12.2004 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, polegającą na przyjęciu, że zamiarem (...) (...) Sp. z o.o. było przekazanie lokali wyposażonych w urządzenia klimatyzacyjne oraz wentylacyjne i niepobranie dodatkowej zapłaty od A. T. za wykonane prace wentylacyjno-klimatyzacyjne.

Powód wniósł o dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu z:

1. dokumentów załączonych do apelacji;

2. dowodu z opinii biegłego w zakresie budownictwa oraz kosztorysowania, na okoliczność:

czy możliwe było przekazanie lokali użytkowych pozwanej bez instalacji wentylacyjnej (mechanicznej lub grawitacyjnej) oraz instalacji klimatyzacyjnej, ewentualnie czy możliwe było przekazanie lokali bez wentylacji mechanicznej, o ile mniejszy byłby łączny koszt wykonania instalacji wentylacyjnej oraz instalacji klimatyzacyjnej gdyby instalacje wentylacyjne oraz klimatyzacyjne wykonano dla pozostałych lokali użytkowych (z pominięciem lokali użytkowych pozwanej), czy lokale użytkowe przekazane A. T. musiały posiadać wentylację (grawitacyjną lub mechaniczną) oraz klimatyzację czy możliwe było również wykonanie oraz przekazanie A. T. lokali użytkowych bez wentylacji (mechanicznej lub grawitacyjnej) oraz klimatyzacji, na co składał się łączny koszt wykonania wentylacji oraz klimatyzacji dla lokali użytkowych w budynku przy ul. (...), jakie prace (oraz jakie urządzenia) zostały wykonane w części wspólnej budynku a jakie w lokalach A. T., jaki był koszt prac oraz urządzeń wykonanych wyłącznie w lokalach A. T., czy można byłoby oddać do użytkowania lokale A. T. bez wykonanej wentylacji (grawitacyjnej lub mechanicznej) oraz klimatyzacji.

Apelująca wniosła o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków:

a) Z. S. - przedstawiciela generalnego wykonawcy budynku (...), na okoliczność wykonania urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych w budynku przy ul. (...) oraz w lokalach należących do A. T. - (...), na okoliczność z czego się składały prace wentylacyjno-klimatyzacyjne, czy urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne zostały wykonane we wszystkich lokalach, czy też tylko w lokalach użytkowych, czy standardem jest wykonywanie w lokalach klimatyzacji, czy też jest to element dodatkowo płatny, jak rozumiał określenie stan surowy lokalu, który wskazywany był w porozumieniach zawieranych pomiędzy A. T. oraz (...) (...) sp. z o.o., czy możliwe było wykonanie klimatyzacji i wentylacji z wyłączeniem lokali (...) i czy w takim przypadku lokale te byłyby lokalami samodzielnymi;

b) S. D. przedstawiciela (...) sp. z o.o. - wykonawcy instalacji klimatyzacji oraz wentylacji, na okoliczność wykonania instalacji klimatyzacji oraz wentylacji w budynku (...), z czego składały się prace instalacyjne, kiedy otrzymał od (...) (...) sp. z o.o. ostatecznie zapłatę za wykonane prace wentylacyjno-klimatyzacyjne i czy opóźnienie w płatności jaką miał otrzymać od (...) (...) sp. z o.o. było spowodowane brakiem zapłaty za wykonane instalacje przez A. T., czy było możliwe wykonanie instalacji wentylacji i klimatyzacji w budynku przy ul. (...) z pominięciem lokali (...) i czy w takim

przypadku koszt wykonania instalacji byłby mniejszy i o ile, czy standardem jest wykonywanie w lokalach klimatyzacji, czy też jest to element dodatkowo płatny, ile by kosztowało wykonanie instalacji klimatyzacji oraz wentylacji wyłącznie dla lokali (...) samodzielnie przez A. T..

Powódka wskazała, że składa powyższe wnioski dowodowe na etapie postępowania apelacyjnego z uwagi na fakt, iż konieczność przeprowadzenia dodatkowych dowodów (a także dowodów pominiętych przez Sąd I instancji) wynikała w związku z oddaleniem powództwa oraz w związku z motywami orzeczenia wskazanymi w uzasadnieniu.

Apelująca wniosła o uchylenie zaskarżanego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji uległy oddaleniu albowiem, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, po części dotyczą okoliczności bezspornych, a poza tym nie było przeszkód do powołania ich przed sądem I instancji (art. 381 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony.

Rację ma sąd I instancji, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana oraz działający w jej imieniu ojciec - J. R. (2) na podstawie ustnych oraz pisemnych umów i porozumień zawieranych w okresie od 2001 r. do 2008r. zobowiązali się zapłacić za prace klimatyzacyjno-wentylacyjne wykonane w budynku przy ul. (...) w części przypadającej na lokale (...). Porozumienia zawierane przez strony ulegały modyfikacjom. Dla rozstrzygnięcia sporu istotne jest, że A. T. aktem notarialnym z dnia 8.12.2003r. sprzedała na rzecz (...) (...) spółki z o.o. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 170 o powierzchni 504 m² za cenę 300.000 USD po przeliczeniu według średniego kursu USD w NBP obowiązującego w dniu dokonania zapłaty, przy czym kupująca mogła zwolnić się z zapłaty ceny poprzez ustanowienie na rzecz A. T. odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Aktem notarialnym z 30.12.2004r.(...) (...) spółka z o.o., **w celu zwolnienia się ze zobowiązania, wynikającego z umowy sprzedaży z 8.12.2003r., polegającego na obowiązku zapłaty ceny**, przeniosła na rzecz A. T. własność lokalu użytkowego(...)oraz lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W dacie podpisywania aktu notarialnego z 30.12.2004r. budowa budynku, w którym znajdowały się w/w lokale była zakończona (k.28 zawiadomienie o zakończeniu budowy zgłoszone zostało 3.12.2004r.).

Obie strony transakcji wiedziały, że lokale wyposażone będą w instalację wentylacyjno-klimatyzacyjną – umowa o wykonanie robót wentylacyjno-klimatyzacyjnych podpisana została 14.11.2004r. i roboty były w toku (k. 33 i 33v – termin rozpoczęcia robót:11.2004), koszt wykonania robót był znany powódce, zatem miała ona możliwość uwzględnienia klimatyzacji i wentylacji przy wycenie wartości lokali i **nie wykazała, aby wartości tej w cenie lokali dokonanej dla potrzeb sporządzenia aktu notarialnego z 30.12.2004r. nie uwzględniła**. Na marginesie wskazać należy, że do apelacji powódka załączyła dokument, z którego wynika, że budowa instalacji wentylacji i klimatyzacji była zakończona najpóźniej w dniu 15.01.2005r. (k.556).

Określając w akcie notarialnym z 30.12.2004r. sposób uczestniczenia w kosztach związanych z nieruchomością wspólną strony ustaliły, że właściciele lokali użytkowych sami będą rozliczać opłaty i należności związane z korzystaniem z tych lokali, w tym także opłaty za wentylację i klimatyzację (par. 7 k. 29v) zatem fakt, iż lokale przekazywane powódce będą wyposażone w instalację wentylacyjno-klimatyzacyjną był dla stron oczywisty, pomimo tego w akcie nie ma postanowienia, że wartość klimatyzacji i wentylacji nie została wliczona w cenę sprzedaży.

Rację ma sąd I instancji, że skoro w akcie notarialnym z 30.12.2004r. strony nie zastrzegły, że urządzenia klimatyzacji i wentylacji pozostają własnością (...) (...) spółki z o.o. i że A. T. będzie miała obowiązek za te urządzenia dodatkowo zapłacić, to brak jest podstaw do przyjęcia, że ich wartość nie została ujęta w cenie lokali i że zgodnym zamiarem stron była sprzedaż lokali użytkowych bez w/w instalacji, zarzut naruszenia art. 65 par. 2 k.c. jest chybiony. Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c.

Na uwagę zasługuje fakt, że w dniu 1 marca 2005r. (...) (...) spółka z o.o. wydała A. T. przedmiotowe lokale i w skład ich wyposażenia wchodziła klimatyzacja (k.129). W protokole nie zawarto żadnych zapisów, z których mogłoby wynikać, że A. T. zobowiązana jest do zapłaty za klimatyzację. Z protokołu tego wynika wręcz, że roboty w lokalu zostały wykonane w zakresie i standardzie zgodnym z umową. Ponieważ nie wskazano, o jaką umowę chodzi, należy przyjąć, że chodzi o akt notarialny z 30.12.2004r., bo to on stanowił podstawę wydania. Z aktu notarialnego z 30.12.2004r. jak już wskazano, nie wynika że sprzedane lokale nie będą wyposażone w wentylację i klimatyzację(wręcz przeciwnie, skoro uregulowano w nim sposób ponoszenia opłat za wentylację i klimatyzację).

Rację ma sąd I instancji, że powódka nie udowodniła jakoby J. R. (2) działający w imieniu pozwanej w 2008r. zobowiązał się do zapłaty za urządzenia klimatyzacji i wentylacji. Świadek P. K. nie pamiętał ani daty, ani miejsca, w którym miało dojść do uzgodnienia z Panem R., że zapłaci za wentylację i klimatyzację (k.711), a w czasie konfrontacji ze świadkiem R. zeznał, że Pan R. powiedział, iż weźmie kosztorys do analizy i nie powiedział, że zapłaci konkretną kwotę K.719). Zeznanie świadka K. wynika, że Pan R. zgodził się ponieść koszt rozproszczenia wentylacji i klimatyzacji wewnątrz pomieszczeń należących do pozwanej (i nie ma sporu, że koszt taki poniósł), natomiast koszty instalacji zewnętrznej nigdy nie zostały przez ojca pozwanej oraz pozwaną uznane. Sąd Apelacyjny, podobnie jak sąd I instancji, nie znajduje żadnych podstaw by odmówić wiarygodności zeznaniom świadka R..

Z zeznań świadka J. R. (1) reprezentującego inwestora wynika, że tworząc dokumentację techniczną inwestor uczynił założenie, że lokale pozwanej będą wyposażone w instalację wentylacji i klimatyzacji (k.250), oraz że gdyby tych instalacji nie wykonano, trzeba byłoby wykonać oddzielne przyłącze do ogrzewania lokali pozwanej oraz oddzielny szyb wentylacyjny, kosztem innych pomieszczeń, znajdujących się na trasie jego przebiegu, czyli kosztem innych lokali mieszkalnych i użytkowych (k.251). zatem gdyby w/w instalacji nie było, budynek nie mógłby zostać oddany do użytkowania. Sąd I instancji prawidłowo ocenił zeznania świadków i trafność zarzutu naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. nie została przez apelującą wykazana.

Zgodnie z art. 49 par. 1 k.c. urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne znajdujące się na spornej nieruchomości, nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa, zatem stanowią część składową tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 47 par. 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2002 r. sygn. akt **ICK 5/02** o tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospodarczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować.

Skoro, jak zeznał przedstawiciel inwestora J. R. (1) i co nie było sporne przed sądem I instancji, gdyby tych instalacji nie wykonano, trzeba byłoby wykonać oddzielne przyłącze do ogrzewania lokali pozwanej oraz oddzielny szyb wentylacyjny, kosztem innych pomieszczeń, fizyczne i funkcjonalne powiązanie wentylacji i klimatyzacji z lokalami pozwanej wskazuje, że tworzą gospodarczą całość a więc stanowią części składowe lokali pozwanej i nieruchomości wspólnej i zostały przez nią nabyte wraz z tymi lokalami i udziałem w nieruchomości wspólnej, co sprawia, iż powództwo nie jest zasadne.

Rację ma sąd I instancji, że Fakt, iż (...) (...) sp. z o.o. poniosła koszt wykonania instalacji klimatyzacji oraz wentylacji w budynku nie oznacza, że powód posiada legitymację procesową czynną w niniejszym procesie. Instalacje były wykonywane na częściach wspólnych budynku oraz w poszczególnych lokalach użytkowych i są częściami składowymi nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...). Roszczenia z tytułu ich wybudowania nie mogły zatem zostać przelane przez inwestora na (...) sp. z o.o.

Prawidłowo sąd I instancji odwołał się do art. 3 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właśnie na podstawie tego artykułu przyjąć należy, że urządzenia wentylacji i klimatyzacji w zakresie, w jakim nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią część składową nieruchomości wspólnej, zatem ich właścicielem jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W.. (zob. k. 252 zeznania świadka R.).

Chybiony jest zarzut naruszenia § 51 w zw. z § 147 ust. 2 i 3 w zw. z § 148 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Okoliczność, iż każdy lokal musi być wyposażony w wentylację (a zwłaszcza lokal użytkowy) jest powszechnie znana i jej ustalenie nie wymaga wiadomości specjalnych. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że lokale (...) powinny być wyposażone w wentylację oraz klimatyzację, bo tak przyjęto w projekcie budowlanym, kwestia, że można było przyjąć inne rozwiązania techniczne nie wymaga wiadomości specjalnych i nie jest sporna. Istotne jest, że tych innych rozwiązań technicznych nie zastosowano, lokale użytkowe powódki nie zostały wyposażone w system centralnego ogrzewania i w wentylację grawitacyjną (bezsporne), bo zgodnie z projektem miały być ogrzewane za pomocą klimatyzacji, gdyby jej nie było należałoby zbudować oddzielne przyłącze do ogrzewania i oddzielny szyb wentylacyjny (świadek J. R. (1) k. 251 , projekt lokali użytkowych zakładający istnienie wentylacji i klimatyzacji k.247). Strony nie umówiły się że, powódka otrzyma lokale użytkowe bez instalacji służących do ich ogrzewania i wentylowania.

Rację ma także sąd I instancji, że dochodzone roszczenie uległo przedawnieniu. Termin przedawnienia wynosi 3 lata i najpóźniej rozpoczął bieg od daty wydania lokali pozwanej tj. od 1.03.2005r., zatem w chwili wniesienia pozwu tj.12.11.2010r. roszczenie było przedawnione. Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do przyjęcia, że doszło do przerwania biegu przedawnienia poprzez uznanie roszczenia. Zarzut naruszenia art. 123 k.c. jest nieuzasadniony. Z zeznań świadka P. K. wynika, że J. R. (2) jako pełnomocnik pozwanej nigdy nie uznał roszczenia co do wysokości. Sąd Apelacyjny nie znajduje żadnych podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Powództwo nie jest uzasadnione pod względem faktycznym i prawnym a powódka nie posiada legitymacji procesowej.

Rację ma sąd I instancji, że podstawy prawnej roszczenia nie mogą stanowić przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódka nabyła lokal odpłatnie wraz ze wszystkimi wchodzącymi w jego skład instalacjami i wynika to wprost z aktu notarialnego z dnia 30.12.2004r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację z mocy art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za II instancję orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.