

Sygn. akt I ACa 1486/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Rybicka- Pakuła

Sędziowie: SA Edyta Mroczek (spr.)

SO (del.) Tomasz Szczurowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 maja 2014 r., sygn. akt II C 774/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 125 166 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty,

- w punkcie trzecim w ten sposób, że kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej przy ul. (...) w W. pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu,

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. na rzecz M. S. kwotę 8959 zł (osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

IA Ca 1486/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa M. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej przy ulicy (...) w W. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 34 834 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o zasadach ponoszenia przez strony kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 28 czerwca 1995 r., na podstawie uchwały z 20 marca 1995 r., Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W. zawarła z Zarządem - Garnizonową Administracją (...) (poprzednikiem prawnym (...) Agencji Mieszkaniowej) umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, położoną w W. przy ul. (...). W § 2 umowy wskazano, iż Wspólnota Mieszkaniowa zleca, a zarząd przyjmuje obowiązek wykonywania zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W § 4 podano, że remonty kapitalne budynków, zagospodarowanie terenów niezabudowanych na nieruchomości, remonty dróg, renowacja zieleni w tym elementów małej architektury, wykraczające poza drobne naprawy i konserwacje, o których mowa § 2 ust. 2b, będą realizowane przez zarządcę po zatwierdzeniu rocznego planu gospodarczego, o którym mowa w § 3 pkt a.

W 1996 roku spółka (...) s.c. z siedzibą w W. przystąpiła do organizowanego przez (...) Agencję Mieszkaniową konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego o nr. ewid. (...), o pow. 109,82 m², położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Równocześnie wystąpiła z prośbą o umożliwienie jej wydzierżawienia terenu usytuowanego bezpośrednio nad wynajmowanym lokalem, w celu zabudowy prześwitu bramy, wykonania nadbudowy bezpośrednio nad lokalem, w taki sposób, aby stanowił on integralną część lokalu, położonego w piwnicy.

W dniu 10 stycznia 1997 r. powód zawarł z (...) Agencją Mieszkaniową umowę najmu tego lokalu użytkowego na czas nieokreślony. W treści umowy zapisano, iż wszelkie zmiany techniczne w lokalu mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego.

Pismem z 14 stycznia 1997 r. (...) Agencja Mieszkaniowa poinformowała powoda, iż umowa dzierżawy terenu prześwitu bramowego budynku, w celu wykonania zabudowy i dołączenia do istniejącego lokalu użytkowego (...) zawarta zostanie zgodnie z decyzją o warunkach zagospodarowania terenu (...) 25 listopada 1996 r., po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i ekspertyz technicznych oraz pozytywnej opinii Wspólnoty właścicieli nieruchomości .

Decyzją z dnia 21 kwietnia 1997 r. nr(...) Zastępca Dyrektora Zarządu D. Ś. Gminy (...) ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji - polegającej na zabudowie obu bocznych naw prześwitu bramowego w budynku przy ul. (...) w W., dla funkcji usługowo-handlowej. W decyzji wskazano, iż właścicielem działki ewidencyjnej nr (...), z obrębu (...), jest Skarb Państwa oraz, że niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich. W decyzji wskazano także, że wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją. Powyższa decyzja nie została przesłana pozwanej - jej odpis otrzymali m.in. powód i (...) .

Pismem z 28 kwietnia 1997 r. (...) zwróciła się do Zarządu (...) w W. o akceptację projektu zabudowy naw, zgodnie z decyzją z 21 kwietnia 1997 r., a pismem z 11 lipca 2007 r. poinformowała powoda, że akceptuje projekt budowlano-wykonawczy zabudowy naw bocznych prześwitu bramowego i adaptację podziemi istniejącego lokalu użytkowego w w/w budynku.

W dniu 16 września 1997 r. M. S. zawarł z (...) Agencją Mieszkaniową umowę nr (...) w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., z której wynika (§ 6), iż wszelkie prace remontowo-budowlane najemca wykonuje na własny koszt, zaś warunki ewentualnego rozliczenia kosztów poniesionych przez najemcę na remont lokalu reguluje akt notarialny/umowa najmu. Lokal objęty powyższą umową (nr (...) o pow. 109,82 m²) jest własnością Skarbu Państwa.

Decyzją z 7 października 1997 r., nr (...) Prezydent(...) W. zatwierdził projekt budowlany zabudowy naw bocznych przejazdu i adaptacji podziemi na dwa sklepy w budynku przy ul. (...) W., dz. ew. (...) z obrębu (...) stanowiącej własność Skarb Państwa, we władaniu Szefostwa Służby Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu(...) - zgodny z decyzją nr (...) z 21 kwietnia 1997 r. oraz zezwolił na wykonanie robót budowlanych polegających na zabudowie naw bocznych przejazdu i adaptacji podziemi na dwa sklepy w przedmiotowym budynku .

W dniu 11 grudnia 1997 r. właściciele wykupionych lokali i lokatorzy domu przy ul. (...) w W. wystosowali do dyrektora (...) pismo/interwencję, w którym oprotowali zabudowę naw bocznych przejazdu oraz wnieśli o wstrzymanie budowy i przywrócenie stanu pierwotnego.

W piśmie z 10 marca 1998 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zwróciła się do Prezydenta (...). W. z prośbą o interwencję oraz wydanie stosownej decyzji, w związku z zabudową przejść w bramie budynku mieszkalnego przy ul. (...) należącego do Wspólnoty i wydaniem decyzji zezwalających na tą zabudowę z pominięciem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pismem z 15 kwietnia 1998 r. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego poinformował, iż w związku z interwencją mieszkańców wraz z wnioskiem o wstrzymanie budowy prowadzonej przy budynku przy ul. (...) w W., przeprowadził kontrolę i stwierdził, że dojsie do budynku może pełnić funkcję dojazdu pod warunkiem odpowiedniej - min. 4,5 m - szerokości tego dojsia, zaś proponowane rozwiązanie nie spełnia tego warunku i stwarza zagrożenie dla pieszych.

W dniu 14 maja 1998 r. mieszkańcy domu przy ul. (...) w W. poinformowali Urząd Rejonowy w W., iż nie wyrażają zgody na zabudowę naw bocznych budynku. Podkreślili, że w tej sprawie nie została podjęta uchwała przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Pismem z 19 maja 1998 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W., skierowanym do (...) D. Ś. Gminy W.(...) Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony (...), wniosła o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej decyzją nr (...) z 7 października 1997 r., jako, że bez własnej winy, nie brała udziału w postępowaniu, choć miała w nim interes faktyczny i prawny, o wstrzymanie budowy i uznanie tej decyzji za nieważną, jako wydaną z rażącym naruszeniem prawa.

W piśmie z 25 maja 1998 r. (...), w oparciu o uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z 20 maja 1998 r. w sprawie wstrzymania robót adaptacyjnych oraz w związku z ponownym wystąpieniem właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) do (...) D. Ś. Gminy (...) i Ochrony (...) o uchylenie wydanej decyzji umotywowanej brakiem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w tej sprawie oraz przystąpieniem do prac remontowych bez umowy o dzierżawę, wystąpiła do powoda z wnioskiem o wstrzymanie robót związanych z zabudową naw bocznych prześwitu bramowego na cele lokalu użytkowego do czasu ostatecznego uregulowania tej sprawy .

W dniu 28 maja 1998 r. w gazecie (...) ukazał się artykuł prasowy, zatytułowany „Zwężona brama budzi protesty mieszkańców”, w którym opisano proces zagospodarowywania i zabudowania bramy budynku przy ul. (...) oraz fakt, iż mieszkańcy nie zgadzają się na zabudowę bramy i interweniują w tej sprawie do władz lokalnych.

Pismem z 29 maja 1998 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. zwrócił się do (...) D. Ś. Gminy (...) o rozpatrzenie możliwości zawieszenia wykonania decyzji nr (...) z 7 października 1997 r. do czasu wyjaśnienia przedmiotowej sprawy. Pismem z tego samego dnia Prezydent(...)W. poinformował przedstawicieli wspólnoty, że postępowanie wyjaśniające ujawniło zauważalne nieprawidłowości formalno-prawne w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, które zostało zakończone wydaniem decyzji nr (...) oraz naruszenie - w trakcie realizacji zabudowy - przepisów prawa budowlanego. Stwierdził, że postępowanie zostanie poddane kontroli przez organ nadzoru.

Pismem z 29 czerwca 1998 r. Urząd D. Ś. Gminy W.(...) Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony (...) zwrócił się do (...) o wyjaśnienie, czy umowa nr (...) z 16 września 1997 r., dotycząca realizacji prac remontowo-budowlanych, zgodnie z przedstawioną dokumentacją lokalu użytkowego, była - zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - poprzedzona uchwałą. Powód oraz pozwana otrzymali pismo do wiadomości. Pismem z 8 lipca 1998 r. (...) poinformowała Urząd D. Ś. Gminy (...) Centrum (...), Architektury i Ochrony (...), że realizacja tych prac budowlanych przy ul. (...) w W. nie została poprzedzona uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej .

W dniu 10 września 1998 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w W. odwołała się od decyzji nr (...) z 20 sierpnia 1998 r. odmawiającej uchylenia decyzji nr (...) z 7 października 1997 r., zatwierdzającej projekt budowlany

zabudowy naw bocznych przejazdu bramowego i adaptacji podziemia na dwa sklepy oraz zezwalającej na budowę w/w inwestycji.

Decyzją Prezydenta (...) W. nr(...) z 5 października 1998 r. powód otrzymał zezwolenie na użytkowanie obiektu zrealizowanego na podstawie decyzji nr (...) z 7 października 1997 r., na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., zgodnie z warunkami ustalonymi przez Państwową Inspekcję Sanitarną, Państwową Straż Pożarną, Państwową Inspekcję Pracy i Państwową Inspekcję Ochrony Środowiska. Odpis decyzji został doręczony (...) Agencji Mieszkaniowej, jako Zarządowi istniejącej na nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej. Pismem z 27 października 1998 r. Wspólnota odwołała się od powyższej decyzji .

W dniu 20 października 1998 r. - pomimo sprzeciwu pozostałych właścicieli - została podjęta Uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie zabudowy naw bocznych przejazdu bramowego ul. (...), zgodnie z którą przeznaczona jest pod zabudowę, na cele lokalu użytkowego, nawy boczne przejazdu bramowego budynku przy ul. (...) (§ 1). Uchwała została podjęta już po zakończeniu zabudowy naw bocznych przedmiotowego budynku.

W dniu 27 października 1998 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. odwołała się od decyzji nr (...) zezwalającej na użytkowanie zamurowanych przejść dla pieszych z przeznaczeniem na sklepy. Podkreśliła, że M. S., pomimo istnienia takiego obowiązku, nie uzyskał zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na zawarcie umowy dzierżawy gruntu.

W dniu 3 marca 1999 r. między powodem, a (...) Agencją Mieszkaniową, działającą we własnym imieniu, zawarta została umowa dzierżawy działki gruntu o pow. 54 m² przy ul. (...) w W.. Czas trwania dzierżawy strony ustaliły na okres 10 lat, zaś miesięczny czynsz dzierżawy na kwotę 1 647 zł (§ 3 i § 4). Dzierżawca zobowiązany był do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, nie mógł bez zgody wydzierżawiającego zmieniać przedmiotu dzierżawy ani też podnajmować czy poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy lub jego części (§ 6 i § 7). W umowie wskazano, że nieruchomość znajduje się we władaniu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i nie jest obciążona prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

Pierwszy Zarząd, złożony z właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W., powołano pod koniec 1999 roku.

W dniu 15 listopada 2000 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali przy ul. (...), na którym podjęto temat ważności umowy dzierżawy z 3 marca 1999 r. i wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowego gruntu spółce (...) s.c. Uchwałą nr(...)Wspólnota nie wyraziła zgody na sprzedaż gruntu położonego w przejściu bramowym firmie (...). W toku dyskusji nad uchwałą ówczesny Dyrektor (...) przyznał, iż popełnił błąd, podpisując umowę dzierżawy z (...) z pominięciem Wspólnoty jako współwłaściciela nieruchomości i stwierdził, że zawarta umowa jest nieważna.

Wyrokiem z 7 grudnia 2001 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie sygn. akt IV SA 1873/09 oddalił skargę reprezentantów Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul. (...) w W. na decyzję Wojewody (...) z 30 sierpnia 1999 r., nr (...) utrzymującą w mocy decyzję nr (...) z 20 sierpnia 1998 r. Prezydenta (...) W. o odmówieniu uchylenia decyzji z 7 października 1997 r., zatwierdzającej projekt budowlany wyrażającej zgodę na zabudowę naw bocznych. W uzasadnieniu wyroku wskazano, iż strona skarżąca nie zachowała terminu do zaskarżenia decyzji .

W dniu 4 lutego 2010 r. powód poinformował (...) SA, że Wspólnota Mieszkaniowa lub najemcy lokali użytkowych mogą próbować zawrzeć umowy o dostawę energii elektrycznej, co należy uznać za działanie bezprawne, a ewentualne umowy będą nieważne.

W piśmie z 11 sierpnia 2003 r. (...) uznała, iż pożytki z dzierżawy przedmiotowej części budynku przy ul. (...) powinny wpływać na konto Wspólnoty i w związku z tym zaproponowała pozwanej zwrot pobranych od dzierżawcy kwot z tytułu dzierżawy za 3 lata wstecz.

Pismami z 23 czerwca 2008 r., 5 listopada 2008 r. i 10 marca 2009 r. (...) powiadomiła powoda i E. S. (1), że zawarta umowa dzierżawy wygasa w dniu 3 marca 2009 r. i nie zostanie przedłużona i wezwała ich do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego (zgodnie z § 9 umowy) oraz jego protokolarnie przekazanie. W piśmie z 5 listopada 2008 r. (...) wskazała, iż grunt jest we władaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie (...).

Pismem z 23 marca 2009 r. powód oraz E. R. zwrócili się do pozwanej z propozycją wyodrębnienia notarialnie dwóch lokali użytkowych w budynku przy ul. (...) w W. i nadanie tytułu własności w ten sposób, że lokal położony z prawej strony zabudowy bramy stanie się własnością pozwanej, natomiast lokal z lewej strony zabudowy bramy stanie się własnością firmy (...).

Pismem z 6 czerwca 2009 r. (...) wezwała (...) s.c. do natychmiastowego przywrócenia omawianej nieruchomości do stanu pierwotnego oraz protokolarnego przekazania gruntu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

W dniu 15 czerwca 2009 r. (...) Agencja Mieszkaniowa w W. wystąpiła przeciwko E. R. i M. S. z pozwem o wydanie nieruchomości. Wyrokiem zaocznym wydanym 17 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy dla (...) Warszawy, Wydział VIII Gospodarczy, sygn. akt VIII GC 870/09, nakazał E. R. i M. S. opróżnienie i wydanie (...) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o pow. 54 m⁽²⁾. Pismami z 26 stycznia 2010 r. najemcy, zajmujący lokale użytkowe przy ul. (...) w (...) s.c. z siedzibą w W. i (...) Biuro (...) z siedzibą w W. - poinformowali powoda i E. R., iż brak jest podstaw do płacenia przez nich czynszu na ich rzecz, gdyż w dniu 4 stycznia 2010 r. zawarli umowy najmu lokali z pozwaną. Złożyli również oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczeń woli zawartych w umowach najmu podpisanych z (...)M. .

Pismami z 2 lutego 2010 r. i 8 lutego 2010 r. (...) poinformowała powoda i E. R., iż brak jest możliwości przyjęcia złożonej propozycji przekazania na rzecz (...) zabudowanej prawej części prześwitu bramy budynku przy ul. (...) w W. w zamian za przeniesienie własności lewej części bramy oraz, że w Sądzie Okręgowym w Warszawie III Wydział Cywilny (sygn. akt III C 1147/08) toczy się sprawa z powództwa Wspólnoty przeciwko (...), która rozstrzygnie status prawny spornej nieruchomości.

Pismem z 15 lutego 2010 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. powiadomił spółkę (...) s.c. o podpisaniu przez Wspólnotę, w dniu 1 stycznia 2010 r., umów najmu lokali użytkowych z Salonem (...) s.c. z siedzibą w W. i (...) Biuro (...) z siedzibą w W.. Poinformowała powoda, że grunt, a w konsekwencji lokale wybudowane w nawach bocznych stanowią przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali w budynku.

W dniu 15 lutego 2010 r. powód oraz E. R. złożyli do Prokuratury Rejonowej (...) zawiadomienie o popełnieniu przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) przestępstwa z art. 482 §1 k.k.

Pismem z 4 października 2010 r. powód zwrócił się do (...) D. Ś. Gminy W.(...) Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony (...) o wydanie zezwolenia na rozbiórkę obiektu wybudowanego na podstawie decyzji nr (...) Prezydenta (...) W.. Powód kilkakrotnie zwracał się do Wspólnoty o wydanie lokali i umożliwienie dokonania ich rozbiórki.

W dniu 19 listopada 2010 r. powód oraz E. R. złożyli wniosek o zawiązanie (...) oraz pozwanej do zawarcia ugody sądowej, na mocy której (...) oraz pozwana zapłacą solidarnie na rzecz wzywających kwotę 500 000 zł, wskazując, że w przypadku zapłaty odstąpią od rozbiórki lokali. Pismem z 2 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa powiadomiła powoda, iż nie widzi możliwości zawarcia ugody. Do ugody nie doszło również w toku posiedzenia w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia VI Wydział Cywilny.

Pismem z 6 kwietnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. powiadomiła powoda, iż nie zgadza się na opróżnienie przedmiotowych lokali, czy pomieszczeń należących do Wspólnoty ani tym bardziej na ich rozbiórkę. Wskazała, że wyrok zaoczny wydany w sprawie z powództwa (...) o eksmisję nie dotyczy Wspólnoty. Swoje stanowisko potwierdziła w piśmie z 6 października 2011 r.

M. S. oraz jego kuzynka E. R. rozpoczęli prowadzenie działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. w dniu 15 października 1997 r. W dniu 27 stycznia 2010 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję o wykreśleniu w/w

spółki z ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta (...) W. z uwagą na zmianę siedziby spółki z ul. (...) w W. na ul. (...) w K..

W toku postępowania Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości przedmiotów przyłączonych przez M. S. do nieruchomości wspólnej, położonej w W. przy ul. (...) oraz kosztów robocizny przy zabudowaniu prześwitów w bramie.

W opinii biegła wskazała, iż koszt robocizny, jaką poniósł M. S. przy zabudowaniu prześwitów w bramie wyniósł 34 834 zł. Biegła wskazała ponadto, iż nie jest zgodne z rozumowaniem logicznym oraz ekonomicznym dokonywanie rozbiórki powstałych lokali, gdyż większość elementów zamontowanych w lokalach (jak strop, okna, schody, drzwi z framugą), były wykonywane na zamówienie, pod konkretny wymiar i po ich zdemontowaniu tracą one na wartości, znalezienie nabywcy, który będzie potrzebował elementów o takich wymiarach jest mało prawdopodobne, zaś wygenerowanie zysków z niektórych przedmiotów po ich odłączeniu jest możliwe jedynie w przypadku oddania ich na złom, zaś w obecnym stanie rzeczy lokale generują dochody z czynszu najmu.

Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę tej części opinii, która została wydana na okoliczność czy, a jeśli tak to o jaką kwotę zwiększyła się wartość fragmentu nieruchomości wspólnej, położonej w W. przy ul. (...), który znajdował się w posiadaniu M. S. i na którym wybudowane zostały dwa lokale użytkowe, bowiem uznał ją w tym zakresie za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Zdaniem Sądu istotna dla rozstrzygnięcia sprawy mogła być wycena przedmiotów, które powód mógłby odzyskać po dokonaniu rozbiórki lokali, jednak wobec wyraźnego sprzeciwu powoda wyrażonego na rozprawie w dniu 22 maja 2014 r., uchylił postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego w tym zakresie, uznając że dopuszczenie tego dowodu z urzędu mogło zostać uznane za naruszenie zasady kontrydiktoryjności, gdyż dowód ten zostałby przeprowadzony wyłącznie w interesie powoda, na którym w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c.

Sąd Okręgowy nie wziął również pod uwagę ekspertyzy budowlanej z 26 marca 2012 r., którą przedstawiła strona pozwana, gdyż jest to dokument prywatny. Strona pozwana nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w celu ustalenia, czy rozbiórka zabudowy naw bocznych jest możliwa i czy może spowodować katastrofę budowlaną (czy stanowi zagrożenie dla konstrukcji budynku).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Odnosząc się do wskazywanej przez powoda podstawy prawnej żądania opartej o treść art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Sąd uznał, iż powód z uwagi na zawarcie umowy dzierżawy był posiadaczem zależnym nieruchomości w złej wierze. Powód od początku, jeszcze przed przystąpieniem do wykonywania prac zmierzających do zabudowy naw, posiadał wiedzę o tym, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa, która nie tylko powinna wyrazić zgodę na wykonanie planowanych prac, ale również być stroną umowy określającej prawa powoda do przedmiotowego terenu. Wniosek taki wynika z faktu, że już pismem z 14 stycznia 1997 r (...) poinformowała powoda, iż umowa dzierżawy terenu prześwitu bramowego budynku, zawarta zostanie m.in. po uzyskaniu pozytywnej opinii Wspólnoty właścicieli nieruchomości. Ponadto z treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (z którą powód - jak sam zeznał zapoznał się) jednoznacznie wynika, że w przedmiotowym budynku zostały sprzedane lokale mieszkalne. Pierwsze lokale były sprzedane już w 1975 roku, a informacja o ich wyodrębnieniu znajdowała się w księdze budynkowej. W tym czasie ustawa o własności lokali obowiązywała już od prawie 3 lat, zatem trudno uwierzyć, żeby powód nie rozumiał znaczenia, znajdujących się w księdze wieczystej, informacji o wyodrębnieniu lokali. Od powoda jako przedsiębiorcy należy wymagać wyższej staranności i wyższej świadomości prawnej niż od przeciętnego obywatela.

Zdaniem Sądu Okręgowego nawet gdyby przyjąć, że powód nie zorientował się, że istnieje Wspólnota Mieszkaniowa, która jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, to w późniejszych miesiącach - jeszcze przed rozpoczęciem prac i zawarciem umowy dzierżawy gruntu - Wspólnota zaznaczyła swoją obecność jako właściciel nieruchomości, poprzez różne interwencje, wyraźnie sprzeciwiając się zabudowie prześwitów w bramie i podkreślając brak zgody na zabudowę.

Powinno to co najmniej wzbudzić w powodzie wątpliwości i spowodować podjęcie przez niego działań zmierzających do wyjaśnienia tej kwestii, tak aby zawrzeć umowę z właścicielem.

W ocenie Sądu Okręgowego nawet gdyby uznać, że zachodzą podstawy do stwierdzenia, że powód mógł nie wiedzieć, że właścicielem nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa, to z pewnością przy dołożeniu należytej staranności powód z łatwością mógł ustalić, kto jest rzeczywistym właścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz że (...) wykonuje jedynie zarząd w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego powód co najmniej powinien wiedzieć, jaki podmiot jest właścicielem nieruchomości oraz, że prowadzi rozmowy z podmiotem nieuprawnionym. Tego stanowiska Sądu nie zmienia fakt uzyskana przez powoda decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, pozwolenia na użytkowanie i innych, gdyż decyzje te nie rodzą po jego stronie żadnych praw do terenu.

Twierdzenie powoda, że „w trakcie trwania umowy dzierżawy doszło do przekształcenia podmiotowego wydzierżawiającego, bowiem przedmiot dzierżawy był pierwotnie własnością Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, zaś na skutek powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, przedmiot ten stanowi część wspólną właścicieli odrębnych własności lokali” uznał Sąd Okręgowy za manipulację na potrzeby niniejszego postępowania. Wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości powstała jeszcze przed rozpoczęciem przez powoda starań o wydzierżawienie gruntu i już wówczas wydzierżawiony później teren stanowił część nieruchomości wspólnej, o czym powód doskonale wiedział. W tej sytuacji, wobec braku jakiegokolwiek zmiany własnościowej, tj. wobec istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej jeszcze przed podpisaniem przez powoda umowy dzierżawy, brak jest podstaw do rozważania zastosowania w sprawie art. 676 w zw. z art. 694 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że z umowy dzierżawy wyraźnie wynika, że (...) zawiera ją w swoim imieniu, pomimo, że nie był uprawniony do dysponowania przedmiotowym gruntem. Przedmiotowa umowa dzierżawy przekracza zakres zwykłego zarządu majątkiem Wspólnoty, a zatem - nawet gdyby uznać, że umowa została zawarta przez (...) w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej - to brak uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażającej zgodę na jej zawarcie, skutkuje bezwzględną nieważnością takiej czynności prawnej. W przedmiotowej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa nigdy nie wyraziła zgody na zwanie z powodem umowy dzierżawy opisywanej nieruchomości. Powyższe oznacza, że w żadnej sytuacji powód nie dysponował prawem do gruntu pochodzącym od osoby uprawnionej, zaś zawarcie umowy dzierżawy odbyło się już po dokonaniu zabudowy prześwietów bramy.

W ocenie Sądu powoda nie można uznać za posiadacza nieruchomości w dobrej wierze pomimo podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zabudowę prześwietów, gdyż uchwała ta została podjęta już po zakończeniu przez powoda prac budowlanych (przy wcześniejszym całkowitym ignorowaniu stanowiska Wspólnoty), a ponadto obejmując nieruchomość w posiadanie i rozpoczynając prace budowlane powód wiedział o istnieniu Wspólnoty Mieszkaniowej i nie podjął żadnych działań, żeby uzyskać prawo do terenu, a zatem wszedł w posiadanie nieruchomości bez zgody właściciela. W tej sytuacji nie jest możliwe w ocenie Sądu uznanie go za posiadacza w dobrej wierze, a przyjęcie stanowiska przeciwnego należałoby w ocenie Sądu uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego - (...) wykorzystana posiadana we Wspólnocie Mieszkaniowej większość głosów aby już po wybudowaniu lokali stworzyć wrażenie, że wcześniejsze działania były zgodne z prawem i zostały dokonane za zgodą właściciela. Działanie to w zasadzie pozbawiło właścicieli możliwości chociażby zaskarżenia podjętej uchwały, gdyż lokale już istniały i była w nich prowadzona działalność gospodarcza, co mogło rodzić uzasadnione wątpliwości co do zasadności wszczynania postępowania sądowego o uchylenie uchwały zezwalającej na zabudowę. Tak oczywiste ignorowanie stanowiska właściciela nie może w ocenie Sądu zasługiwać na ochronę.

W konsekwencji zdaniem Sądu powoda należało uznać za posiadacza zależnego w złej wierze i tym samym - wywodząc swoje roszczenie z art. 226 k.c. - mógł on się ewentualnie domagać jedynie zwrotu poniesionych na przedmiotową nieruchomość nakładów koniecznych.

Jednakże dokonane przez powoda nakłady, polegające na wybudowaniu (stworzeniu) nowych lokali w budynku pozwanej i ich wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c.

Biorąc pod uwagę zakresloną przez powoda podstawę faktyczną roszczenia Sąd Okręgowy uznał, iż wypełnia on dyspozycję art. 227 k.c.

W ocenie Sądu należy uznać, że niewątpliwie powód dołączył do nieruchomości budynkowej elementy, które utworzyły dwa lokale użytkowe i nie ma żadnych przeszkód aby te elementy od nieruchomości odłączyć. Okoliczność, że stały się one częściami składowymi budynku pozostaje, z punktu widzenia cytowanego przepisu, obojętna. Uprawnienie posiadacza do zabrania przedmiotów przyłączonych do rzeczy dotyczy zarówno takich, które stanowią nakłady konieczne, jak i będących innymi nakładami. Możliwość odzyskania w naturze poniesionych nakładów przysługuje zarówno posiadaczowi w dobrej, jak i w złej wierze. Posiadacz może z tego uprawnienia korzystać, dopóki rzecz znajduje się w jego władaniu. W razie utraty władztwa nad rzeczą posiadaczowi przysługuje tylko roszczenie o zwrot równowartości nakładów {por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 610, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 382, E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. 1, 2005, s. 641). Jak wynika ze stanu faktycznego sprawy powód nie zdażył zdecydować o odłączeniu dokonanych nakładów przed utratą władztwa nad rzeczą, a w konsekwencji - wobec złożenia przez pozwaną oświadczenia, że sprzeciwia się rozbiórce - może domagać się jedynie zwrotu ich równowartości.

Zdaniem Sądu Okręgowego dokonanie rozbiórki lokali i przywrócenie stanu poprzedniego nie jest wykluczone. Pozwana nie przedstawiła na poparcie tego stanowiska żadnych przekonujących dowodów. W szczególności - wobec braku dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa - brak jest podstaw do uznania, że rozbiórka nie jest możliwa z powodu wystąpienia, na skutek wykonanych przez powoda prac, trwałych zmian w konstrukcji budynku, grożących - w przypadku rozbiórki lokali - wystąpieniem katastrofy budowlanej. Z opinii prywatnej złożonej przez pozwaną wynika, że przeprowadzenie rozbiórki jest możliwe, a jedynie wymaga dodatkowych czynności, w celu zabezpieczenia konstrukcji budynku.

Z art. 227 k.c. wynika, że w wypadku gdy połączenia przedmiotów z rzeczą dokonał samoistny posiadacz w złej wierze, wola właściciela decyduje o tym, czy zwrot nakładów nastąpi w naturze, czy też w postaci pieniężnej. W sytuacji gdy właściciel zdecyduje się zatrzymać połączone z rzeczą przedmioty, powinien zwrócić posiadaczowi ich równowartość i koszty robocizny, bądź też sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że Wspólnota Mieszkaniowa sprzeciwiła się zabraniu przez powoda przyłączonych przedmiotów i postanowiła je zatrzymać. Wynika to z faktu zawarcia przez Wspólnotę umów najmu z dotychczasowymi najemcami przedmiotowych lokali, oraz z pism Wspólnoty z 6 kwietnia oraz z 6 października 2011 r., w których Wspólnota Mieszkaniowa nie zgadza się na opróżnienie przedmiotowych lokali, a tym bardziej na ich rozbiórkę. Pośrednio potwierdza to również opinia biegłej, która stwierdziła, że rozbiórka przedmiotowych lokali byłaby sprzeczna z zasadami logiki i ekonomii, gdyż lokale generują dochody, a ich rozebranie nie przyniesie nikomu żadnych korzyści. W tej sytuacji decyzję o zatrzymaniu nakładów należy uznać za racjonalną.

Wybór, czy zwrócone zostaną posiadaczowi równowartość przyłączonych przedmiotów i koszty robocizny, czy suma odpowiadająca zwiększeniu wartości rzeczy, należy do właściciela rzeczy. W przedmiotowej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa oświadczyła, że ewentualne rozliczenie nakładów poniesionych przez powoda na wybudowanie przedmiotowych lokali, w przypadku zastosowania art. 227 k.c., powinno być dokonane w oparciu o wartość przedmiotów przyłączonych do budynku i koszty robocizny.

Sąd Okręgowy częściowo podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 10 kwietnia 1974 r (II CR 103/74), zgodnie z którym właściciel powinien zwrócić poniesione przez posiadacza koszty w granicach jego zubożenia, tzn. wydatki poniesione na zakup przyłączonych przedmiotów (albo ich wartość w chwili przyłączenia) i na robociznę, albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Uznał jednak, że nie może to być wartość z chwili przyłączenia, z uwagi na brak uwzględnienia faktu zużycia przyłączonych przedmiotów (przez 10 lat eksploatacji) oraz pominięcie sensu cytowanego przepisu. Zdaniem Sądu z przepisu tego jasno wynika, że granicą zubożenia posiadacza jest wartość przedmiotów, które posiadacz by odzyskał, po ich odłączeniu od rzeczy. Brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że wartość tych przedmiotów powinna być oceniana według chwili ich przyłączenia - posiadacz ma prawo

do uzyskania równowartości tego co by uzyskał gdyby przedmioty odłączył plus koszty robocizny. Wskazać także należy, że w art. 227 k.c. nie ma mowy o ustalaniu wysokości nakładów (w przeciwieństwie do art. 226 k.c.), tylko o zwrocie równowartości przyłączonych przedmiotów i to w kontekście braku zgody na ich odłączenie, a zatem braku możliwości ich odzyskania przez posiadacza. Wartość tych przedmiotów nie została ostatecznie w sprawie ustalona, gdyż powód - na którym w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu - sprzeciwił się dopuszczeniu na tą okoliczność dowodu z opinii biegłego, a Sąd uznał, że wobec wyraźnego sprzeciwu strony, na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu, dopuszczenie dowodu z urzędu w sposób oczywisty naruszałoby kontrydiktoryjność postępowania.

W konsekwencji, uwzględniając roszczenie powoda na podstawie art. 227 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda jedynie zwrot kosztów robocizny w kwocie 34 834 zł, zgodnie z wyliczeniem dokonany przez biegłą i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W ocenie Sądu nie mogą być uwzględnione twierdzenia, że należne powodowi odszkodowanie stanowi równowartość wzrostu wartości nieruchomości, bowiem to do pozwanego należał wybór, czy zwróci równowartość przedmiotów i kosztów robocizny, czy odszkodowanie w wysokości równowartości wzrostu wartości nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa dokonała wyboru i zgodnie z tym wyborem Sąd wydał orzeczenie w sprawie.

Ponadto dla oceny roszczeń powoda nie ma znaczenia czy pozwana zdecydowałaby się na podobną inwestycję ani też czy obecnie Wspólnota uzyskuje dochody z najmu przedmiotowych lokali. Dla ich oceny nie ma również znaczenia czy nakłady dokonane przez powoda zamortyzowały się. Przepisy regulujące stosunki między posiadaczem i właścicielem w sposób kompleksowy regulują roszczenia przysługujące każdej ze stron oraz przesłanki, które uzasadniają dochodzenie poszczególnych roszczeń.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od powyższej kwoty na podstawie art. 481 k.c. i zgodnie z żądaniem strony powodowej - od 28 października 2011 r., uznając iż chwilą opóźnienia pozwanego w spełnieniu świadczenia była wskazana data, tj. data odebrania przez pozwaną odpisu pozwu.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą roszczeń powoda nie mogły być przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, bowiem regulacje odnoszące się do stosunków między posiadaczem rzeczy a jej właścicielem w sposób kompleksowy i wyczerpujący określają wzajemne roszczenia właściciela i posiadacza. W tej sytuacji odwoływanie się do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jest nie tylko zbędne, ale i niedopuszczalne, gdyż przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają w zasadzie charakter posiłkowy i mogą stanowić podstawę do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego tylko wówczas, gdy nie ma innego środka lub gdy inne środki połączone są z większymi trudnościami (por.: orzeczenie SN z 15 września 1945 r., C 1116/45, PiP 1946, z. 2, s. 12; wyrok SN z 19 sierpnia 1971 r., II CR 224/71, niepubl.; wyrok SN z 27 kwietnia 1995 r., HI CZP 46/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114; wyrok SN z 18 stycznia 2002 r., 1 CKN 810/99, LEX nr 53141).

Z podanych powyżej przyczyn Sąd nie znalazł również podstaw do uznania, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie w oparciu o zasady współżycia społecznego. Działania Wspólnoty Mieszkaniowej, polegające na niewyrażeniu zgody na zabranie nakładów, nie można uznać bowiem ani za bezprawne, ani za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wspólnota - jako właściciel nieruchomości - skorzystała bowiem z przysługującego jej na podstawie art. 227 k.c. uprawnienia do zatrzymania nakładów. Pozwana skorzystała zatem z przysługującego jej prawa podmiotowego, jej działanie mieściło się w granicach prawa, a działania w granicach prawa nie można uznać za działanie naruszające jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego.

Jako podstawę roszczeń powód wskazywał również art. 676 w zw. z art. 694 k.c. Stwierdzić należy, że przepisy te mają zastosowanie do innej sytuacji, która w niniejszej sprawie nie zachodzi, gdyż brak jest podstaw do uznania żeby powoda - z opisanych już powyżej przyczyn - łączyła z pozwaną jakikolwiek umowa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył powód zaskarżając je w części tj. w zakresie punktu drugiego i trzeciego i zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 7 k.c. oraz art. 226§1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 22 ust. 3 pkt. 5 ustawy o własności lokali poprzez ich błędne niezastosowanie i uznanie, że powód był posiadaczem zależnym w złej wierze pomimo, że o jego dobrej wierze świadczą istotne okoliczności faktyczne,

- art. 227§2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na błędnym przekonaniu, iż „posiadacz ma prawo do uzyskania równowartości przedmiotów odłączonych od rzeczy plus koszt robocizny” zaś norma ta odnosi się wprost do wartości przedmiotów przyłączonych oraz zwrotu kosztów robocizny albo zapłaty sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów i brak wszechstronnego ich rozważenia w postaci opinii biegłego sądowego I. H. polegające na pominięciu wyliczenia przez biegłą sądową wartości przedmiotów przyłączonych przez powoda do nieruchomości wspólnej określoną na kwotę 172 272, 00 zł.,

- błąd w ustaleniach faktycznych w postaci uznania, iż powód zawarł umowę dzierżawy gruntu i rozpoczął prace budowlane bez wymaganej zgody pozwanej pomimo tego, iż taka zgoda w formie uchwały nr (...) z dnia 20 października 1998 r. została przez pozwaną udzielona,

- art. 405 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie polegające na niesłusznym uznaniu, iż przepis ten jako ogólny nie znajduje w sprawie zastosowania.

Wobec powyższego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 125 166, 00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlega uwzględnieniu, aczkolwiek nie wszystkie jej argumenty zasługują na aprobatę.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I Instancji i przyjmuje je za własne.

Przede wszystkim na podzielenie zasługuje to ustalenie Sądu Okręgowego, iż powód był posiadaczem zależnym w złej wierze. Przedstawiona w ramach stanu faktycznego sekwencja zdarzeń wskazuje wyraźnie, iż powód przy dołożeniu należytej staranności co najmniej mógł z łatwością ustalić, że nieruchomość którą objął w posiadanie i dokonał szeregu naniesień nie stanowi własności (...) Agencji Mieszkaniowej, lecz innego podmiotu tj. pozwanej Wspólnoty, od której to powinien uzyskać zgodę na wykonanie planowanych prac. Pozwana Wspólnota mieszkaniowa powstała zanim jeszcze powód podjął starania o wydzierżawienie gruntu, zaś prace zabudowy były realizowane w okresie 1997/1998 r., o czym świadczy m.in. pozwolenie na użytkowanie obiektu datowane na dzień 5 października 1998 r. Należy przytoczyć za Sądem Okręgowym, że już w piśmie z dnia 14 stycznia 1997 r. (...) poinformowała powoda o konieczności uzyskania pozytywnej opinii Wspólnoty właścicieli nieruchomości w celu zawarcia umowy dzierżawy gruntu prześwitów bramowego. Ponadto pozwana wielokrotnie sprzeciwiała się zabudowie prześwitów bramowych kierując do różnych organów pisma interwencyjne, co z kolei spowodowało wszczęcie administracyjnej procedury nadzorczej. O powyższym wiedział powód, chociażby z kierowanego do niego pisma (...) z dnia 25 maja 1998 r., w którym wnoszono o wstrzymanie prac z powołaniem na sprzeciw pozwanej. Sprzeciw ten był nagłośniony również w prasie. Przywoływana z kolei przez skarżącego uchwała w sprawie zabudowy naw bocznych została podjęta w dniu 20 października 1998 r., a zatem już po zakończeniu tych prac. W kontekście powyższego podnoszona w apelacji okoliczność, iż umowa dzierżawy została zawarta w formie aktu notarialnego, a więc w obecności osoby wykonującej zawód zaufania publicznego, nie może odnieść pożądanego przez powoda skutku dla oceny jego dobrej wiary. Podobnie za bez znaczenia dla tej oceny uznać należy kwestię przekazywania pozwanej przez (...) pożytków

z tytułu umowy dzierżawy. (...) Agencja Mieszkaniowa uczyniła to bowiem dopiero w 2003 r. proponując pozwanej zwrot pobranych od dzierżawcy kwot za 3 lata wstecz. Powyższe miało miejsce poza udziałem i wiedzą powoda. Na marginesie wskazać należy, że w uzasadnieniu apelacji skarżący sam przyznaje, że miał wiedzę o tym, iż (...) pełni funkcję zarządu pozwanej Wspólnoty na mocy umowy z dnia 28 czerwca 1995 r., a zatem zawierając umowy z powodem nie była uprawniona do działania we własnym imieniu.

Te wszystkie okoliczności świadczą o złej wierze powoda. Zła wiara zachodzi wówczas, gdy określony podmiot wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa, stosunku prawnego lub sytuacji prawnej albo też nie wie, jednakże należy uznać, że wiedziałby, gdyby w konkretnych okolicznościach postępował rozsądnie, z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego (por. orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1956 r., III CR 810/55, OSN 1956, poz. 117). Innymi słowy w złej wierze jest ten, kto powołując się na prawo lub stosunek prawny wie, że one nie istnieją, ewentualnie jego mylne wyobrażenie o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione. Inaczej zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy (Komentarz Kodeksu cywilnego pod red. E. Gniewka, t. I, s. 40).

Sąd Okręgowy zastosował również prawidłową podstawę prawną dla oceny roszczeń powoda w kontekście przedstawionej w pozwie podstawy faktycznej żądania. Nie sposób uznać, iż strony niniejszego postępowania winny rozliczyć się na podstawie łączącego ich stosunku umownego, skoro nie wiązała ich żadna umowa. Przypomnieć należy, że powód zarówno umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy (...) w W. z dnia 10 stycznia 1997 r., jak i umowę dzierżawy gruntu z dnia 3 marca 1999 r zawarł z (...) Agencją Mieszkaniową w jej własnym imieniu. Powyższe wynika wprost z literalnego zapisu umowy.

Tym samym zastosowanie w tej sprawie znajdują przepisy o rozliczeniach pomiędzy posiadaczem, a właścicielem, o jakich mowa w art. 224-226 k.c. zgodnie z dyspozycją art. 230 k.c. Sposób rozliczeń pomiędzy posiadaczem, a właścicielem został kompleksowo uregulowany w w/w przepisach, a zatem zasadnie Sąd Okręgowy nie stosował w tej sprawie art. 405 k.c. (vide wyrok SN z dnia 18.05.2011 r. III CSK 263/10 LEX nr 1129122, postanowienie z dnia 5.03.2009r. III CZP 6/09 LEX nr 496385).

Zasługuje na aprobatę, co nie było kwestionowane również w apelacji, stanowisko Sądu I Instancji, iż poczynione przez powoda nakłady polegające na wybudowaniu nowych lokali użytkowych w prześwicie bramowym, nie należą do nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. W tej sytuacji zastosowanie znajdzie art. 227 k.c., zgodnie z którym każdy posiadacz, w tym również posiadacz w złej wierze, posiada prawo do zabrania przedmiotów przyłączonych do rzeczy, chociażby stały się jej częściami składowymi. Jednakże uprawnienie do zwrotu nakładów w naturze w sposób bezwzględny przysługuje wyłącznie posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze. Natomiast jeżeli nakładów dokonał posiadacz w złej wierze, tak jak ma to miejsce w tej sprawie, uprawnienie do odłączenia i zatrzymania przedmiotów połączonych z rzeczą przysługuje mu tylko wówczas, gdy nie sprzeciwi się temu właściciel rzeczy. W takim przypadku właścicielowi rzeczy przysługuje uprawnienie do pozwolenia posiadaczowi na odłączenie nakładów i przywrócenie rzeczy do stanu poprzedniego bądź zdecydowanie o ich zatrzymaniu za zwrotem posiadaczowi wartości nakładów i kosztów robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości rzeczy – art. 227§2 k.c. Z treści w/w artykułu wynika, że decyzja o zatrzymaniu nakładów jest uprawnieniem właściciela. Wyrażenie przez właściciela woli zatrzymania przedmiotów połączonych z rzeczą powoduje pozbawienie posiadacza uprawnienia do ich zabrania. Z taką sytuacją mamy do czynienia w tej sprawie, bowiem jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, pozwana Wspólnota w pismach kierowanych do powoda nie wyraziła zgody na rozbiórkę lokali utworzonych w wyniku zabudowy prześwitów bramowych. Powyższe powoduje, iż pozwana winna wynagrodzić zubożonego posiadacza według wyboru wskazanego wyżej. Na wyraźne pytanie Sądu Okręgowego – k.376 pozwany wskazał, że wybiera pierwszy wskazany w art. 227§2 k.c. sposób, tj. zwrot wartości przyłączonych przedmiotów oraz koszty robocizny (k.388). Wobec powyższego w toku postępowania pierwszo-instancyjnego został dopuszczony dowód z opinii biegłego, który dokonał wyceny zarówno wartości przyłączonych przedmiotów jak i kosztów robocizny według stanu i wartości na datę sporządzenia opinii. Biegła dokonała wyceny poczynionych przez powoda nakładów z uwzględnieniem ich stopnia zużycia przez okres 12 lat, która to jednak wycena w tym zakresie nie została wzięta przez Sąd Okręgowy pod uwagę. Zdaniem bowiem tego Sądu wycenie podlegać powinny przedmioty, które posiadacz by odzyskał po ich odłączeniu od rzeczy, czyli po

dokonanej rozbiórce. Skoro zatem nie został zgłoszony w tym zakresie wniosek dowodowy przez powoda, którego obciążał ciężar dowodu zgodnie z treścią art. 6 k.c., Sąd uznał jedynie za zasadne zasądzenie zwrotu kosztów robocizny.

Z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego nie można jednakże się zgodzić. Przepis artykułu 227§2 k.c. wyraźnie odnosi się do wartości przedmiotów przyłączonych do rzeczy, a nie jak uznał to Sąd przedmiotów odłączonych. Nie można zapominać, że chodzi o przedmioty przyłączone do nieruchomości. Gdyby zatem podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, który chciał wycenić wartość przedmiotów po ich odłączeniu, to w istocie wycenie podlegały pozostały gruz, tynk, glazura, czy złom. Nie ulega wątpliwości, że powód przyłączył pełnowartościowe materiały budowlane, które utworzyły nowe lokale użytkowe. Większość z nich, jak wynika z opinii biegłej, była wykonana pod wymiar, a po ich zdemontowaniu (odłączeniu) stałyby się bez wartości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanym przez Sąd pierwszej instancji wyroku z dnia 10 kwietnia 1974 r. II CR 103/74 (OSP 1974/11/235) właściciel rzeczy, który przedmioty przyłączone przez samoistnego posiadacza chce zatrzymać za zwrotem ich wartości i kosztów robocizny, powinien zwrócić mu powierzone przez niego koszty w granicach jego zubożenia, tzn. wydatki poniesione na zakup przyłączonych przedmiotów (albo ich wartość w chwili przyłączenia) i na robocizną (albo wartość robocizny w chwili jej wykonania przez samoistnego posiadacza). Sąd Apelacyjny w tym składzie to stanowisko podziela wskazując, że granice zubożenia powoda stanowi wartość przyłączonych przedmiotów z chwili ich przyłączenia do rzeczy.

Sąd Okręgowy dysponował wyceną przedmiotów przyłączonych przez powoda do nieruchomości pozwanej, która została określona przez biegłą na kwotę 172 272 zł. Opinia biegłej nie była przez strony kwestionowana, co do sposobu wyliczenia, a biegła uwzględniła ponadto 15% stopień zużycia przyłączonych przedmiotów.

Z uwagi na okoliczność, iż powód konsekwentnie popierał powództwo do kwoty 160 000 zł, zaś w zaskarżonym wyroku zasądzono jedynie kwotę zwrotu kosztów robocizny w wysokości 34 834 zł, wyrok podlegał zmianie poprzez zasądzenie dodatkowo kwoty 125 166 zł stanowiącej równowartość przedmiotów przyłączonych do nieruchomości. Powyższa kwota podlegała zasądzeniu wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanemu zgodnie z treścią art. 481 k.c.

W tej sytuacji zmianie podlegało również rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji zgodnie z wynikiem postępowania i uznaniem, że pozwana w całości je przegrała.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku na podstawie art. 386§1 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do wyniku postępowania na podstawie art. 98§ 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8959 zł (koszty zastępstwa procesowego oraz opłata od apelacji).