

Sygn. akt V ACa 1425/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz

SA Bernard Chazan

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 marca 2017 r., sygn. akt IV C 963/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. D. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Robert Obrębski Marzena Miąskiewicz

Sygn. akt VA Ca 1425/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lipca 2011 r. M. D. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwoty 144159,10 zł, w tym kwoty 143159,10 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na adaptację jednego z lokali w budynku zarządzanym przez wspólnotę i kwoty 1000 zł tytułem zwrotu kaucji wpłaconej przez powoda w związku z jego okresowym wynajmowaniem przez powoda, a także odsetek ustawowych od tych kwot od 1 maja 2003 r. do dnia zapłaty. Powód podnosił w odpowiedzi na stanowisko pozwanej, że stan techniczny lokalu, wywołany przez działania wspólnoty, nie pozwalał na korzystanie z niego oraz jego podnajęcie.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Kwestionowała początkowo w całości zasadność powództwa, w tym wartość nakładów poczynionych ze strony powoda na adaptację lokalu wynajętego na ten okres za symboliczny czynsz w wysokości jednego złotego miesięcznie, który powód podnajmował bez zgody wynajmującego i nie uznawał podwyższenia czynszu i wypowiedzenia umowy najmu, po ustaniu której, od października 2009 r., zajmował

zaadaptowany lokal bez tytułu prawnego. Początkowo strona pozwana podniosła warunkowo zarzut potrącenia własnych wierzytelności z podanego tytułu. Ostatecznie, pismem z 8 marca 2017 r. podniosła bezwarunkowy zarzut potrącenia własnej należności w stosunku do powoda w wysokości 132025,01 zł, z tym w kwocie 88358,70 zł z tytułu zajmowania przez powoda wskazanego lokalu bez tytułu prawnego od 1 października 2009 r. do daty zwrotu lokalu 25 listopada 2014 r. oraz kwoty 43666,31 zł tytułem zwrotu przypadających na ten lokal kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości.

Wyrokiem z 8 marca 2007 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i ustalił, że powoda obciążają wszystkie koszty procesu, których szczegółowe rozliczenie zostało pozostawione referendarzowi sądowemu.

Na podstawie zebranych dowodów, w tym dokumentów, opinii dwóch biegłych i dowodów osobowych, Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą nr (...) pozwana podjęła decyzję dotyczącą adaptacji pomieszczenia strychowego, które znajdowało się w budynku wspólnoty, na lokal mieszkalny, który miał zostać wyodrębniony i sprzedany powodowi w wykonaniu przedwstępnej umowy jego sprzedaży, zawartej przez strony aktem notarialnym z 18 lipca 2001 r. Adaptacja lokalu miała zostać przeprowadzona do końca grudnia 2002 r. Na okres jej realizowania, umową z 7 grudnia 2001 r., lokal ten został wynajęty na rzecz powoda za czynsz wynoszący symboliczną jedną złotówkę miesięcznie. Powód zobowiązał się również w tej umowie do ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości w wysokości proporcjonalnie przypadającej na lokal, który adaptował, jak też do wpłacenia kaucji w kwocie 1000 zł. Prace dotyczące adaptacji spornego lokalu zostały wykonane z opóźnieniem. Zaadaptowany już lokal został zgłoszony przez powoda do użytkowania 20 maja 2003 r. Wówczas zostało też wydane zaświadczenie o samodzielności tego lokalu. Do zawarcia umowy przyrzeczonej jednak nie doszło, mimo że powód z lokalu korzystał przez następne lata i podnajmował na rzecz osób trzecich bez zgody wspólnoty. Termin, na którym umowa najmu została zawarta upłynął z końcem 2002 r. Dalsze korzystanie z lokalu przez powoda doprowadziło do dorozumianego przedłużenia umowy na tych samych warunkach. Od 2005 r. powstawały jednak zaległości w ponoszeniu przez powoda kosztów utrzymania lokalu i wspólnej części nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że uchwałą z 22 czerwca 2009 r. pozwana podjęła decyzję dotyczącą podniesienia powodowi czynszu do kwoty 491,40 zł miesięcznie. Jego podwyższenie nie zostało jednak przez powoda przyjęte. Nie doszło również do wniesienia sprawy o ustalenie, że podniesienie czynszu nie było uzasadnione. Z tego powodu, po trzech miesiącach, doszło do rozwiązania umowy najmu. Wynajmowanie spornego lokalu przez powoda na rzecz osób trzecich od połowy 2007 r. spowodowało ponadto, że uchwałą z 29 października 2009 r. wspólnota rozwiązała z powodem umowę najmu również z tego powodu i wezwała powoda, pismem z 18 grudnia 2009 r., do jego opuszczenia. Pisma tej treści ponawiała w kolejnych latach. Domagała się w nich również zapłaty przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismami, które składała w toku postępowania, składała ponadto oświadczenia o potrąceniu tych należności, ostatecznie w kwocie 132025,01 zł za okres od 1 października 2009 r. do dnia zwrotu lokalu przez powoda 25 listopada 2014 r., czyli w wysokości obliczonej w toku tego procesu przez biegłego sądowego. W oparciu o przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że wartość nakładów powoda na adaptację tego lokalu na datę rozliczenia z podatkiem od towarów i usług wynosi 64301,74 zł. Sąd Okręgowy opisał zakres prac adaptacyjnych, jak też pozycje, które takich prac nie stanowiły, mimo że zostały uwzględnione przez biegłego.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, a przede wszystkim uwzględniając wykazany do podanej kwoty zarzut potrącenia przez pozwaną wzajemnych wierzytelności z tytułu korzystania przez powoda z tego lokalu bez tytułu prawnego od 1 października 2009 r. do 25 listopada 2014 r., czyli do dnia, w którym lokal został przez powoda wydany wspólnocie, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa ze względu na skompensowanie zarzutem potrącenia całej wierzytelności powoda wobec wspólnoty z tytułu nakładów poczynionych na adaptację lokalu w wykazanej przez powoda kwocie ponad dwa razy mniejszej niż ustalona przez biegłego wierzytelność pozwanej. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że dokonane przez pozwaną potrącenie w całości doprowadziło do wygaśnięcia wykazanej przez powoda części żądania pozwu, tak z tytułu rozliczenia nakładów na adaptację lokalu, jak

też z tytułu kaucji w kwocie 1000 zł. Opierając się na art. 498 k.c. Sąd Okręgowy oddalił z tych powodów powództwa w całości. O kosztach procesu zaś orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 214 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie ostatniej rozprawy, mimo usprawiedliwionej przez lekarza sądowego przyczyny nieobecności powoda, który został w ten sposób pozbawiony możliwości obrony swoich praw, jak też art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy części dowodów zgłoszonych ze strony powoda, w tym dowodu z przesłuchania powoda oraz z opinii biegłego sądowego, który został zgłoszony na okoliczność waloryzacji nakładów powoda na sporny lokal, a tym samym wadliwe zaniżenie przez Sąd Okręgowy wartości roszczenia dochodzonego z tego tytułu. Kolejny zarzut dotyczył naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd Okręgowy wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, wydanego w sprawie I Cupr 157/07, którym oddalone zostało powództwo wspólnoty o zasądzenie od powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornego lokalu za czas poprzedzający wniesienie pozwu w powołanej sprawie, również z powodu nadużycia prawa przez stronę pozwaną, a tym samym naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. W dalszej kolejności zostały podniesione zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodów i bezpodstawne przyjęcie, że powód podnajmował bez zgody pozwanej sporny lokal, pominięcie istotnych nakładów powoda na adaptację lokalu, który nie został przez powoda nabyty z przyczyn obciążających pozwaną, działania remontowe której doprowadziły do tego, że nie nadawał się on do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem, jak też oparcie ustaleń dotyczących określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z lokalu, który biegły uznał za nienadający się do użytku, a tym samym sprzeczne z art. 498 k.c. uznanie potrącenia wzajemnej wierzytelności z tego tytułu z uzasadnionym roszczeniem powoda, który podważał też rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym niezastosowanie na korzyść powoda art. 102 k.p.c. Na podstawie opisanych zarzutów we wnioskach apelacji powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku, jak też zniesienia nieważnego postępowania w zakresie rozprawy przeprowadzonej dnia 8 marca 2017 r. i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o jego zmianę w całości przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 144159,10 zł wraz z odsetkami od 1 maja 2003 r. Na podstawie art. 380 k.p.c. wnosił również o zmianę tych postanowień, w których Sąd Okręgowy oddalił wnioski o przesłuchanie powoda i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości na podaną w apelacji okoliczność waloryzacji nakładów skarżącego na adaptację spornego lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i obciążenie powoda poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy były poprawne. Oparte zostały do adekwatnych, a przy tym wystarczających dowodach, przy ocenie których nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a tym bardziej art. 224 i art. 217 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy dokonał poprawnych ustaleń z zakresu wszystkich istotnych twierdzeń stron co do roszczenia dochodzonego przez powoda i skutecznie podniesionego zarzutu potrącenia, który ostatecznie zostało sformułowany bezwarunkowo i wykazany w wysokości ponad dwukrotnie przenoszącej udowodnione roszczenie powoda, który w związku z tym w prawie połowie wykazał zasadność swojego żądania. W takim też zakresie powinien zostać uznany za stronę, która uzyskała ochronę w tym procesie. Podnosząc bezwarunkowy zarzut potrącenia, oparty na złożeniu przez pozwaną oświadczenie tej treści w oparciu o art. 498 k.c., do wysokości ustalonej przez biegłego z zakresu budownictwa, czyli do kwoty 64301,74 zł, strona pozwana uznała w istocie powództwo. Do podanej kwoty powód nie może więc zostać uznany za stronę przegraną w tej sprawie, pomimo wydania wyroku w całości oddalającego powództwo, jednakże przy takiej samej redukcji kompensacyjnej wierzytelności pozwanej, która została objęta skutecznym oświadczeniem o jej potrąceniu z wykazaną w tej sprawie częścią należności powoda z tytułu nakładów na adaptację spornego lokalu. Żaden z zarzutów apelacji nie zasługiwał więc na uwzględnienie.

Przede wszystkim za bezzasadny został uznany najdalej idący zarzut, na którym apelacja została oparta, dotyczący nieważności postępowania przed Sądem Okręgowy. Niezależnie od tego, że powód wykazał we właściwy sposób przyczynę swojej nieobecności podczas ostatniego terminu rozprawy w dniu 8 marca 2017 r., czyli w dacie zamknięcia rozprawy i ogłoszenia wyroku, nie było podstaw do uznania, że oddalenie wniosku o jej odroczenie pozbawiło powoda możliwości obrony swoich praw. Jak wynika z protokołu tej rozprawy, interesu powoda reprezentowała wówczas obecna na sali aplikantka adwokacka, która na podstawie uzyskanego upoważnienia od adwokat K. K. brała w tej rozprawie udział ze skutkiem wyłączającym uznanie, że powód została w tej dacie pozbawiony możliwości obrony. Nieprzeprowadzenie zaś dowodu z zeznań powoda było natomiast wynikiem trafnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że ten dowód był zbędny w tym postępowaniu. Wszystkie istotne okoliczności zostały bowiem wykazane wcześniej przeprowadzonymi dowodami, w tym z dokumentów i przede wszystkim z opinii biegłych sądowych, w tym biegłego z zakresu budownictwa, którego opinią został wykazany zakres, jak też wartość nakładów powoda na adaptację spornego lokalu. Trafnie więc Sąd Okręgowy uznał, że przesłuchanie powoda nie jest potrzebne do dokonania ustaleń co do okoliczności istotnych dla sprawy. Oddalenie wniosku dowodowego, jak też o odroczenie rozprawy prowadzonej z udziałem pełnomocnika nie może ponadto zostać zakwalifikowane jako nieważność postępowania z powodu pozbawienia pozwanego możliwości obrony swoich spraw. Nie było więc podstaw do uznania, że zachodziła przesłanka do uchylecia zaskarżonego wyroku i zniesienia części postępowania w odniesieniu do ostatniego terminu rozprawy przeprowadzonej przed Sądem Okręgowym.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również pozostałe zarzuty apelacji, tak dotyczące naruszenia wskazanych w niej przepisów prawa procesowego, jak też materialnego, w tym art. 498 k.c.

Bezzasadny okazał się więc zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 365 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie mocy wiążącej wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w sprawie I Cupr 157/07, w którym istotnie doszło do oddalenia powództwa wspólnoty o zasądzenie od powoda należności z tytułu bezumownego korzystania przez powoda ze spornego lokalu, jednakże za okres poprzedzających przyjęty przez Sąd Okręgowy moment ustania umowy najmu, czyli za okres sprzed października 2009 r. Przedstawiony przez pozwaną zarzut potrącenia własnej wierzytelności z tego samego tytułu dotyczył jednak późniejszego okresu po rozwiązaniu umowy najmu. Wyrok wydany w sprawie o podanej sygnaturze nie miał więc żadnego znaczenia dla oceny potrącenia, na które powołała się strona pozwana. Wysokość roszczenia objętego potrąceniem została natomiast wykazana w tej sprawie opinią biegłego sądowego, który na kwotę ponad dwa razy większą określił wierzytelności strony pozwanej z tytułu korzystania przez powoda bez tytułu prawnego z lokalu od października 2009 r. do daty jego zwrócenia w dniu 25 listopada 2014 r. Ustalenie Sądu Okręgowego wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia było więc poprawne, a przede wszystkim zostało oparte na dowodzie z opinii biegłego, której wartości powód nawet nie podważał w apelacji. Dodać tylko należy, że od października 2009 r. powód korzystał ze spornego lokalu bez tytułu prawnego i w złej wierze. Roszczenie pozwanej było więc uzasadnione art. 224 w zw. z art. 225 k.c. Nie zostało natomiast wykazane, również w apelacji, aby lokal zaadaptowany przez powoda nie nadawał się do użytku z przyczyny obciążających wyłącznie stronę pozwaną, jak też że od lipca 2007 r. nie był podnajmowany przez powoda na rzecz osób trzecich bez zgody pozwanej. Z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa wynika, że obniżenie użytkowej wartości lokalu było wywołane nie tylko wadliwym częściowo przeprowadzeniem przez wspólnotę remontu w zakresie części wspólnej, w tym pokrycia dachowego, lecz również błędami w zakresie adaptacji wykonanej przez powoda, w tym przy montażu instalacji do ogrzewania tego lokalu. Poza sporem też pozostaje, że powód przez wskazany okres faktycznie korzystał z tego lokalu, początkowo osobiście, a następnie też poprzez jego podnajmowanie. Przeciwnie twierdzenie skarżącego pozostaje w rażącej sprzeczności z zeznaniami bezpośrednich świadków, czyli osób, którym powód podnajmował ten lokal. Sąd Okręgowy poczynił w tym zakresie trafne ustalenie w oparciu o przekonujące uznanie mocy dowodowej zeznań złożonych przez wskazane osoby.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty dotyczące wysokości roszczenia dochodzonego w tej sprawie przez powoda, które zostało wykazane do kwoty 64301,74 zł. Przeciwno ich zasadności przemawiała argumentacja o dwojakim charakterze. Po pierwsze, na przeszkodzie podzielenia zasadności tych zarzutów stały względy proceduralne, związane z niezgłoszeniem przez pełnomocnika powoda zastrzeżeń do protokołu rozprawy

przeprowadzonej przed Sądem Okręgowym 8 marca 2017 r., podczas której wskazane w apelacji wnioski dowodowe powoda zostały przez Sąd Okręgowy oddalone, a w apelacji zostały poddane ocenie zgodnie z wnioskiem zgłoszonym w jej treści w oparciu o art. 380 k.p.c., który już z tego powodu nie mógł zostać uwzględniony. Brak zastrzeżenia z art. 162 k.p.c. nie pozwalał więc sam w sobie na przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodów z przesłuchania powoda oraz z opinii biegłego z zakresu księgowości, a tym samym też na weryfikację ustaleń Sądu Okręgowego co do zakresu i wartości nakładów powoda, które zostały ustalone na potrzeby jej skompensowania z prawie dwa razy większą wierzycelnością pozwanej wobec powoda. Po drugie, przyjęć należało, że zebrany w tej sprawie materiał dowodowy przemawiał z poprawnością wskazanych ustaleń.

Powód nie wskazywał w pozwie dokładnie podstawy prawnej roszczenia o rozliczenie nakładów poczynionych na adaptację spornego lokalu. Nie zostało w szczególności w tej sprawie wykazane, aby jego podstawę faktyczną miało stanowić obciążające stronę pozwaną niewykonanie umowy przedwstępnej z 18 lipca 2001 r. Brak więc było podstaw do uznania, że brak umowy przyrzeczonej obciążał pozwaną, która podnosiła, że z przyczyn leżących po stronie powoda bezskutecznie upłynął ustalony w umowie przedwstępnej termin zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej, dotyczącej wyodrębnienia spornego lokalu i jego przeniesienia na powoda wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości. W wypadku dochodzenia roszczenia opartego na zawinionym niewykonaniu przez pozwaną umowy przedwstępnej powód byłby uprawniony do odszkodowania dotyczącego naprawienia pełnej szkody z tego tytułu, na którą mogłyby się też składać pozycje, które trafnie Sąd Okręgowy pominął oceniając opinię biegłego z zakresu budownictwa, w tym koszty sporządzenia dokumentacji. Formalnie na czas adaptacji strony zawarły umowę najmu z 7 grudnia 2001 r., w której czynsz został określony symbolicznie. Czyniąc nakłady, powód miał w związku z tym świadomość, że ich przedmiotem jest nieruchomość należąca do wspólnoty. Nie było więc podstaw do uznania, że działał w tym zakresie jako posiadacz w dobrej wierze. Jako posiadacz zależny, korzystający więc z lokalu na podstawie umowy najmu, mógł liczyć na rozliczenie ulepszeń na zasadach określonych w art. 676 k.c., czyli według ich stanu z daty zwrotu lokalu, czyli z 25 listopada 2014 r., a tym samym z okresu poprzedzającego nieznacznie sporządzenie opinii przez biegłego z zakresu budownictwa, który uwzględnił ceny z okresu jej wykonania. Nie było tym samym ani faktycznej, ani też prawnej podstawy do tego, aby przy orzekaniu o wysokości należności podlegającej potrąceniu z wierzycelnością o wiele większą dokonywać waloryzacji kwoty należnej powodowi od pozwanej z tytułu rozliczenia nakładów na adaptację, która ulepszyła lokal, z którego powód korzystał przez ponad 10 lat pomiędzy podpisaniem umowy najmu a wydaniem lokalu, którego stan techniczny już z tego powodu mógł zostać obniżony.

Mając na uwadze podniesione argumenty, w tym niewykazanie przez powoda, że umowa przyrzeczona nie została podpisana z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która przez ponad 5 lat od ustania umowy najmu nie miała możliwości korzystania ze swojego lokalu, udostępnionego powodowi na okres prawie 7 lat za czynsz symboliczny wynoszący jeden złotych, nie sposób było uznać, że podniesienie zarzutu potrącenia stanowiło nadużycie prawa ze strony pozwanej wspólnoty, zwłaszcza że chodziło o wierzycelność powstałą wskutek rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie powoda, który przez następne ponad 5 lat korzystał z niego, także w celach zarobkowych, czyli przez jego podnajmowanie na rzecz osób trzecich bez zgody pozwanej. Zarzut, który dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c., nie zasługiwał więc na uwzględnienie. Z tych samych powodów nie było podstaw do stosowania przez Sąd Okręgowy art. 102 k.p.c. na korzyść powoda, którego apelacja z podanych przyczyn w całości podlegała oddaleniu.

Niekorzystny dla powoda wynik postępowania apelacyjnego uzasadniał obciążenie skarżącego kosztami postępowania apelacyjnego, stosownie do art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., poprzez zasądzenie na rzecz strony pozwanej kwoty 4050 zł, na którą złożyła się tylko podstawowa stawka wynagrodzenia za udział przed Sądem Apelacyjnym zawodowego pełnomocnika reprezentującego stronę pozwaną, stosownie do rodzaju sprawy i podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Bernard Chazan Robert Obrębski Marzena Miąskiewicz