

Sygn. akt VI ACa 489/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SA – Ewa Klimowicz-Przygódzka

Protokolant: – sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2012r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. M.

przeciwko A. C.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 grudnia 2011 r., sygn. akt XXV C 188/09

I. oddała obie apelacje,

II. obciąża A. M. kosztami postępowania apelacyjnego w 88%, a A. C. w 12%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie I instancji.

Sygn. akt VI ACa 489/12

UZASADNIENIE

A. M. wniósł pozew o zasądzenie od A. C. kwoty 200 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2008 roku do dnia zapłaty.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od A. C. na rzecz A. M. kwotę 23669,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomości przy ul. (...) w W. zabudowana m.in. budynkiem frontowym stanowiła własność poprzedników prawnych pozwanego. Nieruchomość ta objęta była działaniem dekretu z 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) czyli z chwilą jego wejścia w życie tj. 21 listopada 1945 roku właścicielem gruntu przy ul. (...) stała się gmina (...) W. (a następnie Skarb Państwa), zaś budynek pozostał własnością dotychczasowych właścicieli. Budynek ten był zniszczony na skutek działań wojennych. Ojciec powoda F. M. posiadając stosowne zezwolenie władz budowlanych podpisał umowę w dniu 15 stycznia 1947 roku w sprawie przeprowadzenia całkowitego remontu lokalu nr (...) (lokalu użytkowego) i nr (...) (lokalu mieszkalnego) w budynku

przy ul. (...) z Biurem (...) inż. J. A., któremu Administracja (...) przy ul. (...) powierzyła wykonywanie wszelkich robót w związku z odremontowaniem lokali na skutek działań wojennych. Koszt remontu ustalono na łączną kwotę 1 880 000 złotych. Biuro (...) w umowie tej oświadczyło, że wyjedna dla ojca powoda zgodę na umowę najmu z Administracją Domu przy ul. (...) zakres prac, które miały być wykonane przy remoncie lokalu użytkowego nr (...) został określony w załączniku „Omówienie” i obejmował: wywiezienie gruzu z lokalu, z piwnic i z podwórza poza obręb posesji, wymurowanie potrzebnych ścian i ścianek działowych, wykonanie sklepień „Klejna” na belkach żelaznych, otynkowanie ścian zaprawą wapienną oraz udział w otynkowaniu ścian zewnętrznych, założenie żelaznych krat wentylacyjnych, ułożenie ślepej podłogi z desek na legarach, wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej z okuciami, z klamkami i rączkami mosiężnymi, założenie fartuchów podokiennych, ułożenie posadzki dębowej w sklepie i pakamerze, oszklenie szkłem 4 m/m wystaw okien i 3 m/m mrożonym potrzebnymi drzwiami, pomalowanie pokoi i dwukrotnie stolarki na olejno, zainstalowanie w pokojach i pakamerze po 1 punkcie elektrycznym i 1 kontakcie, zainstalowanie kraty „WOS” wraz z potrzebnymi podnoszącym urządzeniem.

Ojciec powoda zapłacił wynagrodzenia za remont lokalu nr (...) zgodnie z umową. W dniu 12 listopada 1947 roku F. M. uzyskał pozwolenie na użytkowanie lokalu sklepowego nr (...).

Własność budynku należała wówczas do matki pozwanego M. Z., która otrzymała promesę wyłączeniową nr 285 z dnia 9 grudnia 1946 r. na wyłączenie domu przy ul. (...) spod gospodarki przymusowej pod pewnymi warunkami - przeprowadzenia gruntownej naprawy budynku do dnia 31 maja 1947 roku, uzyskania zaświadczenia o prawie użytkowania odbudowanego budynku. Promesa ta obowiązywała do 1 czerwca 1947 roku. Powyższy termin nie został dotrzymany.

W dniu 15 października 1948 roku M. Z. jako właścicielka budynku złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności czasowej odnośnie gruntu przy ul. (...). Decyzją z dnia 10 października 1951 r. Prezydium Krajowej Rady Narodowej w (...) W. odmówiło dotychczasowej właścicielce prawa własności czasowej do części gruntu zajętego pod budynek frontowy i w konsekwencji na podstawie art. 8 dekretu z 26.10.1945 r. budynek frontowy na przedmiotowym gruncie przeszedł na własność Skarbu Państwa, decyzja ta została utrzymana mocy przez drugą instancję w 1952 r.

W dniu 20 listopada 1951 r. Skarb Państwa objął w posiadanie nieruchomości przy ul. (...).

Pozwany czynił starania o odzyskanie nieruchomości i decyzją z dnia 26 września 2002 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji odmawiających przyznania prawa własności czasowej. Prezydent(...)W. decyzją z dnia 20 czerwca 2006 roku ustanowił na rzecz pozwanego użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) w W.. W dniu 12 stycznia 2007 roku przekazano pozwanemu administrowanie nieruchomości położoną przy ul. (...) w W..

Umową z dnia 10 maja 2007 roku (...) W. oddało pozwanemu w użytkowanie wieczyste m.in. nieruchomości położoną w W. przy ul. (...).

Po odbudowaniu i remoncie lokalu użytkowego nr (...) od 1947 r. ojciec powoda użytkował ten lokal na podstawie umowy najmu z ówczesną właścicielką budynku matką pozwanego M. Z., następnie po utracie przez nią prawa własności budynku na skutek odmowy przyznania prawa własności czasowej do gruntu w 1951 r., Skarb Państwa stał się stroną wynajmującą lokal użytkowy ojcu powoda.

Ojciec powoda prowadził tam zakład fotograficzny i zajmował lokal do 1971 roku a po jego śmierci lokal ten użytkowała żona F. M. i następnie powód. W dniu 12 listopada 1990 roku Zarząd Dzielnicy (...) i powód jako najemca zawarli umowę najmu na czas nieokreślony co do lokalu nr (...). W dniu 1 listopada 1994 roku Zarząd (...) zawarł z A. M. i I. M. umowę najmu lokalu nr (...) na czas nieokreślony. W dniu 28 września 1995 roku Gmina (...) zawarła z A. i I. M. w formie aktu notarialnego umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego na czas nieoznaczony, w której najemcy zobowiązali się do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie określonych napraw lokalu i jego wyposażenia. Zgodnie z § 15 ust. 4 w przypadku rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego z przyczyn nie

leżących po stronie najemcy, najemca może żądać zwrotu nakładów poniesionych na modernizację lokalu. Podstawą obliczenia wartości nakładów jest faktyczna ich wartość według stanu i cen z daty zwrotu rzeczy.

Powód w 1995 r. po zawarciu porozumienia z dnia 9 października 1995 roku z Zarządem (...) dotyczącego realizacji prac remontowo - budowlanych nie wymagających pozwolenia budowlanego, dokonał nakładów na przedmiotowy lokal w postaci: wymiany okno wystawowego i drzwi - na aluminiowe antywłamaniowe, co było połączone z malowaniem elewacji. Wartość materiałów i robocizny, które poniósł powód na datę III kwartał 1995 r. wynosiła 12 888, 36 zł, zaś na datę wrzesień 2008 r. po zwaloryzowaniu i zamortyzowaniu nakłady z 1995r. wynoszą 20 542,76 zł. W dniu 31 października 2002 roku powód i jego żona uzyskali zezwolenie na renowację pasa elewacji na parterze, z uwagi na zły stan elewacji. Wartość renowacji elewacji wykonanej przez powoda na datę ich dokonania IV kwartał 2002 r. wynosiła 1 389, 63 zł, zaś na datę wrzesień 2008 r. po zwaloryzowaniu i zamortyzowaniu nakłady te wynoszą 1 452,51 zł.

Łączna wartość nakładów powoda z 1995r. i z 2002 r. na wrzesień 2008 r. wynosi 21 995, 27 zł, zaś ich wartość na grudzień 2010 r. wynosi 23 669, 91 zł.

Pismem z dnia 25 października 2007 roku pozwany wypowiedział powodowi i jego żonie umowę najmu z zastosowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismem z dnia 13 listopada 2007 roku powód zwrócił się do pozwanego z prośbą o możliwość przesunięcia terminu wydania lokalu do dnia 30 czerwca 2008 roku, jednocześnie zwrócił się z prośbą do pozwanego o ustosunkowanie się do kwestii wynikającej z § 15 ust. 4 umowy najmu z 8.09.1995 r. dotyczącego rozliczenia nakładów poniesionych przez powoda i jego żonę na lokal. Pozwany wyraził zgodę na przedłużeniu powodowi umowy najmu pod warunkiem podpisania oświadczenia przed notariuszem o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. na okoliczność opróżnienia zajmowanego lokalu z dniem 30 czerwca 2008 r.

Strony przedłużyły umowę najmu do dnia 30 czerwca 2008 roku (konkludentne porozumienie). Powód opuścił lokal nr (...) w dniu 30 czerwca 2008 roku.

Amortyzacja nakładów dokonanych przez ojca powoda w 1947 r. na przedmiotowy lokal od 1948 r. do 2008 r. (60 lat) wynosi 90 %.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie przedstawił umowy najmu przedmiotowego lokalu zawartej przez jego ojca z poprzednikiem prawnym pozwanego. Jednakże zdaniem Sądu I instancji przedstawione dowody przez powoda w postaci: umowy o przeprowadzenie remontu z 15 stycznia 1947 roku z Biurem (...) w W. J. A., który zobowiązał się wyjednać dla ojca powoda zgodę na umowę najmu, uzyskanie następnie przez F. M. pozwolenia 12 listopada 1947 roku na użytkowanie lokalu sklepowego, w powiązaniu z obowiązującym wówczas stanem prawnym tj. publiczną gospodarką lokalami w W. wprowadzoną dekretem z 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami (Dz.U. z dnia 13 lutego 1946 r.), zgodnie z którym lokale można było zajmować tylko na podstawie przydziału wydanego przez właściwą władzę kwaterunkową - skutkują uznaniem, iż po odbudowaniu i wyremontowaniu przedmiotowego lokalu użytkowego kwestia zajmowania tego lokalu przez F. M. musiała być uregulowana zgodnie z przepisami powołanego dekretu. Dokument złożony przez powoda w postaci nakazu z 1951 r. dotyczy przydziału lokalu mieszkalnego, a nie użytkowego. Jednakże w przekonaniu Sądu Okręgowego aby zajmować lokal użytkowy w świetle powołanych przepisów F. M. musiał uzyskać przydział tego lokalu, a z chwilą objęcia lokalu na podstawie udzielonego przydziału, z mocy prawa zawiązał się stosunek najmu.

Ponadto, zdaniem Sądu I instancji, dokumenty przedstawione przez stronę powodową w powiązaniu z opinią biegłego W. K. były wystarczające do ustalenia rodzaju nakładów dokonanych przez powoda w 1995 r. i w 2002 r. Strona pozwana mimo, że podnosiła niekompletność złożonych dokumentów, nie twierdziła, iż nakłady ustalone wyżej w 1995 r. i 2002 r. nie zostały wykonane, a więc nie twierdziła, że ich nie ma. Skoro te nakłady są to mając na uwadze przedstawione dokumenty, należało w przekonaniu Sądu Okręgowego ustalić, iż dokonał ich powód.

Sąd Okręgowy uznał za to, że podstawą ustaleń faktycznych nie mogła być opinia biegłego w części określającej wysokość nakładów dokonanych w 1947 r. ze względu na metodę przyjętą przez biegłego, który zastosował metodę

waloryzacji kwoty 1 880 000 ówczesnych zł zapłaconych przez ojca powoda za remont dwóch lokali. Przy takiej metodzie nakłady te nie zostały ostatecznie oszacowane. Sąd I instancji miał tu na uwadze, że zgodnie z wyjaśnieniami biegłego w aktach sprawy brak było szczegółowej dokumentacji techniczno wykonawczej (powykonawczej) na roboty modernizacyjno - remontowe z określeniem rodzaju użytych materiałów, przez co nie można było sporządzić szczegółowej specyfikacji, ilości elementów robót i materiałów niezbędnych do wykonania odbudowy i remontu w 1947 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego nakłady poniesione przez ojca powoda na lokal użytkowy nr (...) w 1947 r. miały charakter nakładów koniecznych, gdyż ich celem było utrzymanie rzeczy w stanie umożliwiającym normalne z niej korzystanie. W chwili dokonywania tych nakładów ojciec powoda miał stosowne zezwolenie władz budowlanych, ale nie był najemcą lokalu użytkowego nr (...) - jak wynika z umowy z 15.01.1947 r. Dokonujący remontu obiecał uzyskać dla ojca powoda umowę najmu. Powód nie przedstawił umowy, w której strony uregulowałyby sposób rozliczeń nakładów poniesionych przez ojca powoda - jedynym dowodem jest umowa z 15.01. 1947r., z której wynika, że sposobem uregulowania wydatków na remont lokalu, będzie zawarcie umowy najmu. W ocenie Sądu I instancji korzyścią jaką miał odnieść ojciec powoda w zamian za finansowanie odbudowy i remontu lokalu, było więc uzyskanie najmu tego lokalu. Ojciec powoda uzyskał najem a powód nie przedstawił dowodów, iż jego ojciec domagał się zwrotu nakładów koniecznych.

Sąd Okręgowy uznał, że do roszczeń o zwrot nakładów z 1947r. nie można wprost stosować przepisów o najmie lokali, bowiem w chwili dokonywania tych nakładów stron nie wiązała umowa najmu. Jak wynika z umowy z dnia 15.01.1947r. dokonującemu remontu Biurowi (...) inż. J. A. Administracja (...) przy ul. (...) powierzono wykonywanie wszelkich robót w związku z odremontowaniem lokalu zniszczonego na skutek działań wojennych, a więc inż. J. A. przyjmował wykonanie remontu lokalu użytkowego od ojca powoda za akceptacją właściciela budynku matki pozwanego.

Powyższe okoliczności, w powiązaniu z tym, iż ojciec powoda miał stosowne zezwolenie władz budowlanych na remont lokalu a następnie po jego remoncie uzyskał pozwolenie na użytkowanie tego lokalu skutkowałą zdaniem Sądu Okręgowego uznaniem, iż nakłady konieczne poczynione przez ojca powoda dokonane zostały przy istnieniu dobrej wiary

Do opróżnienia lokalu doszło 30 czerwca 2008 r., jest to zatem data wymagalności roszczenia o zwrot nakładów - także tych dokonanych w 1947 r. Okoliczność iż matka pozwanego utraciła własność budynku w 1951 r., nie może mieć w ocenie Sądu Okręgowego znaczenia, gdyż utrata własności nie nastąpiła poprzez zbycie nieruchomości, lecz w wyniku decyzji organu władzy publicznej, następnie została stwierdzona nieważność tej decyzji od daty jej wydania, a więc dawny właściciel odzyskał całość uprawnień do rzeczy. Sąd I instancji przytoczył pogląd, że roszczenia o zwrot wszelkich nakładów stają się wymagalne dopiero z chwilą, wydania rzeczy właścicielowi.

Ostatecznie Sąd I instancji ocenił roszczenie powoda co do nakładów poniesionych w 1947 r. w świetle przepisów art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Wskazał, że posiadacz w dobrej wierze nie ma prawa do zwrotu nakładów nawet koniecznych, które znalazły już pokrycie w korzyściach, jakie uzyskał z rzeczy.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód powinien więc wykazać, iż nie znalazł pokrycia nakładów koniecznych w korzyściach, które uzyskał z posiadania rzeczy - czyli w korzyściach z bycia najemcą przedmiotowego lokalu użytkowego przez 60 lat, w którym to lokalu powód i jego poprzednicy prawni prowadzili działalność gospodarczą. Ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał na powodzie, bowiem to posiadacz musi potracić wartość korzyści z wartością nakładów koniecznych. Z tego obowiązku powód, według Sądu Okręgowego, nie wywiązał się. Strona powodowa nie odniosła się nawet w swoich twierdzeniach, do korzyści jakie z tego tytułu uzyskała.

Z powyższej przyczyny Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie zapłaty za nakłady z 1947 r. Jednocześnie Sąd I instancji dodał, iż poczynione w 1947 roku nakłady uległy amortyzacji w 90 % do wydania lokalu właścicielowi - a więc również z tej przyczyny żądanie pozwu w tym zakresie było niezasadne.

Za zasadne Sąd I instancji uznał natomiast roszczenia powoda obejmujące zwrot nakładów dokonanych przez niego w trakcie umowy najmu na lokal w 1995 r. i 2002 r. Nakłady te uznano za nakłady o charakterze użytecznym (tzw. ulepszenia). Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 676 k.c. najemca, który ulepszył rzecz najętą przed jej zbyciem ma roszczenie o zwrot tych nakładów do nabywcy.

Zdaniem Sądu I instancji pozwany wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 678 k.c. w miejsce zbywcy na skutek ustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W. decyzją administracyjną z 20.06.2006 r., w której w pkt. 9 decyzji stwierdzono, iż ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia oraz umowy z dnia 10 maja 2007 roku. Sąd Okręgowy uznał, że wbrew wywodom pozwanego nie przeczy temu protokół przekazania pozwanemu w administrowanie nieruchomości.

Sąd I instancji ustalił wartość tych nakładów w oparciu o opinię biegłego według stanu na datę wydania opinii tj. na grudzień 2010 r. na kwotę 23.669,91 zł i w tej części powództwo zostało uwzględnione, przy czym odsetki zostały zasądzone od daty 8 czerwca 2011 r., czyli od upływu 14 dni od rozprawy z dnia 24 maja 2011 r., na której biegły w ustnej opinii uzupełniającej ostatecznie potwierdził wartość tych nakładów, albowiem wezwanie pozwanego przez powoda do zwrotu nakładów z 8 września 2008 r., nie wykazywało wartości poszczególnych nakładów i dat poniesienia, a więc uniemożliwiało stronie pozwanej ocenę zasadności roszczeń.

Zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną nie mógł zostać, zdaniem Sądu Okręgowego uwzględniony, gdyż pozwany nie udowodnił faktu bezumownego korzystania z lokalu przez powoda, co skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego pozwanego o powołanie dowodu z opinii biegłego w celu szacowania należności z tego tytułu.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony. Powód zaskarżył go w zakresie oddalającym powództwo. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a) art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że powód mógł domagać się zwrotu nakładów koniecznych z 1947 r. o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy oraz że powód powinien był wykazać w toku postępowania, że nakłady z 1947 r. nie znalazły pokrycia w korzyściach uzyskanych przez powoda i jego poprzednika prawnego - podczas gdy nakłady z 1947 r. zostały dokonane przez poprzednika prawnego powoda w czasie trwania stosunku najmu, a zatem mają do nich zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek najmu, stanowiące *lex specialis* w stosunku do art. 226 k.c. i 230 k.c. i wyłączające zastosowanie art. 226 i 230 k.c. do roszczeń najemcy o zwrot nakładów na rzecz;

b) art. 5 ust. 1 w zw. z art. 10 dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (Dz.U. 1946 r. Nr 4 poz. 27) poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że poprzednik prawny powoda F. M. nie był najemcą lokalu w chwili dokonania nakładów na lokal, podczas gdy zgodnie z art. 5 w zw. z art. 10 powołanego dekretu, który wszedł w życie z dniem 13 lutego 1946 r. prawo zajmowania samodzielnego mieszkania lub lokalu użytkowego przysługiwało, poza wyjątkami wskazanymi w dekreście, jedynie na podstawie przydziału wydanego przez odpowiednią władzę kwaterekową a z chwilą objęcia lokalu na podstawie przydziału z mocy prawa zawiązywał się stosunek najmu między właścicielem a lokatorem - a zatem F. M. nie mógł zajmować lokalu na podstawie innej niż stosunek najmu;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów, tj.:

- błędne uznanie, że poprzednik prawny powoda, F. M., w czasie dokonywania nakładów na lokal nie był jego najemcą, podczas gdy z przepisów obowiązującego prawa - tj. dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu, jak również z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie - w tym w szczególności umowy F. M. z (...) J. A. z dnia 15 stycznia 1947 r., pisma F. M. do Ministerstwa Obrony ze stycznia

1948 r. w którym powołał się on na umowę najmu, doniesienie karne z dnia 19 sierpnia 1947 r. wymieniające jako załączniki dwie umowy najmu lokalu, jak również promesę wyłączeniową na rzecz M. C. z dnia 9 grudnia 1946 r. dowodzącą, iż już wówczas funkcjonował system gospodarki przymusowej lokalami obejmującej najem lokali na podstawie decyzji kwaterunkowej - w nie budzący wątpliwości sposób wynika, że F. M. w chwili dokonania nakładów użytkował przedmiotowy lokal na podstawie stosunku najmu;

- błędne uznanie w oparciu o opinię biegłego W. K., że nakłady na nieruchomości poczynione w 1947 r. zamortyzowały się w 90% - podczas gdy z materiału dowodowego sprawy wynika, że w chwili zakończenia drugiej wojny światowej nieruchomość znajdowała się w stanie zrujnowanym, nienadającym się do żadnego użytku, zaś w 2008 r. pozwany otrzymał od powoda pełnowartościowy lokal o wysokim standardzie, a zatem niedopuszczalne jest uznanie, że dokonane na nieruchomości nakłady zamortyzowały się w 90%, gdyż prowadziłoby to do oczywiście błędnego wniosku, że pozwany wskutek otrzymania od powoda pełnowartościowego lokalu zamiast lokalu niemal całkowicie zniszczonego w czasie wojny, nie otrzymał kosztem powoda przysporzenia majątkowego;

b) naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o powołanie kolejnego biegłego w celu wyliczenia zwiększonej wartości lokalu w dniu wydania w stosunku do stanu pierwotnego - podczas gdy biegły W. K. sporządził w toku postępowania opinię w sposób rażąco zaniżającą wartość nakładów na nieruchomości dokonanych przez powoda i jego poprzednika prawnego, a ponadto, jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd nie uznał opinii biegłego W. K. za miarodajną w zakresie oszacowania nakładów na nieruchomości dokonanych w 1947 r. - co prowadzi do wniosku że w powyższym zakresie Sąd nie ustalił w ogóle wartości tych nakładów, uchybiając tym samym obowiązkowi ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany zaskarżył wyrok w zakresie uwzględniającym powództwo. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów tj. sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wniosku z niego nie wynikającego, że pozwany wstąpił w stosunek najmu z powodem; w wyniku tego naruszenia doszło do naruszenia prawa materialnego tj. art. 678 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie;
2. naruszenie przepisu art. 233 §1 k.p.c. poprzez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że umowa najmu pomiędzy stronami została przedłużona do 30 czerwca 2008 roku poprzez konkludentne porozumienie pomiędzy powodem a pozwanym, gdy z materiału dowodowego wynika, że umowa najmu została rozwiązana w dniu 31 stycznia 2008 roku; w wyniku tego naruszenia doszło do naruszenia prawa materialnego tj. art. 674 k.c.,
3. naruszenie przepisu art. 231 k.p.c. przez przyjęcie za ustalony bez dostatecznej podstawy fakt dokonywania przez powoda wpłat na rzecz pozwanego tytułem czynszu najmu za okres od dnia 1 lutego do dnia 30 czerwca 2008 roku, w sytuacji gdy fakt ten nie został udowodniony przez powoda, jak również był kwestionowany przez pozwanego, a w wyniku czego Sąd uznał, że umowa najmu pomiędzy powodem a pozwanym została przedłużona do dnia 30 czerwca 2008 roku,
4. naruszenie przepisu art. 217 §1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego specjalisty do spraw czynszów na okoliczność ustalenia wysokości czynszu najmu za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) za okres od dnia 1 lutego do 30 czerwca 2008 roku w sytuacji, gdy pozwanemu służy roszczenie do powoda z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu za ten okres,
5. naruszenie przepisu art. 233 §1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w sprawie poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, że powód udowodnił dokonanie wskazanych przez niego nakładów zgodnie z umową najmu z

1995 roku i porozumieniem z 9 października 1995 roku, w sytuacji gdy z dokumentów tych nie wynika jakich nakładów powód dokonał, a załącznika do tego porozumienia powód nie przedłożył.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Żadna z apelacji nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, iż powód nie udowodnił, że jego ojciec F. M. w chwili dokonywania remontu był najemcą przedmiotowej nieruchomości. W treści dołączonej do akt sprawy umowy o wyremontowanie budynku zawarto oświadczenie wykonawcy odbudowy o tym, że zobowiązuje się on do wyjednania dla F. M. umowy najmu. Świadczy to o tym, że w chwili zawierania umowy o remont poprzednik prawny powoda nie dysponował tym lokalem na podstawie zawartej z kimkolwiek umowy najmu. W przeciwnym wypadku za nielogiczne należałoby uznać jego działania zmierzające do uzyskania kolejnej umowy najmu tego samego lokalu.

Słusznie z kolei powód zwraca uwagę, że w stanie prawnym istniejącym w chwili odbudowywania lokalu t.j. stosownie do treści dekretu z dnia 21 grudnia 1945 roku, z chwilą objęcia lokalu na podstawie "udzielonego przydziału" zawiązywał się z mocy samego prawa stosunek najmu między właścicielem nieruchomości a osobą, która otrzymała przydział (art. 5 i 10 dekretu). Powyższa okoliczność pozostaje jednak bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem powód nie był w stanie udowodnić, że przydział taki otrzymał przed poczynieniem nakładów na przedmiotowy lokal. Z dołączonego do akt sprawy dokumentu w postaci nakazu nr (...) z dnia 25 października 1951 roku wynika, że F. M. otrzymał przydział lokalu mieszkalnego dopiero z dniem wystawienia tego dokumentu, co dodatkowo wskazuje, że przed tą datą ojciec powoda nie był najemcą żadnego z lokali. Z kolei z faktu uzyskania przez ojca powoda pozwolenia na użytkowanie lokalu sklepowego wystawionego w dniu 12 listopada 1947 roku nie można wysnuć wniosku, że już w chwili jego otrzymania F. M. był najemcą lokalu, a ponadto nie ulega wątpliwości, że to pozwolenie zostało wydane dopiero po zakończeniu remontu lokalu. Przesłanką jego wystawienia jest bowiem faktyczna możliwość użytkowania lokalu.

Powyższemu wnioskowi nie przeczy okoliczność, że w treści dokumentów w postaci pisma ze stycznia 1948 roku do Ministerstwa Obrony Narodowej i doniesienia o popełnieniu przestępstwa z dnia 19 sierpnia 1947 roku, ojciec powoda wspominał o tym, że wynajmuje przedmiotowy lokal. Nie świadczy to bowiem o tym, że w istocie F. M. w tych datach był stroną umowy najmu tego lokalu, zawartej z właścicielem nieruchomości, w sposób przewidziany ówczesnymi przepisami prawa i to przed poniesieniem nakładów dochodzonych w niniejszej sprawie. Uszło również uwadze powoda, że nawet jeśli jakieś niesprecyzowane porozumienie pomiędzy F. M., a poprzednikami prawnymi pozwanego zostało zawarte, to treść doniesienia o popełnieniu przestępstwa wskazuje, że było ono przez tych poprzedników prawnych kwestionowane.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy słusznie uznał, iż ojciec powoda w chwili dokonywania nakładów był posiadaczem zależnym lokalu w dobrej wierze, a zatem słusznie uznał, że powód mógł domagać się zasądzenia na jego rzecz zwrotu nakładów jedynie na podstawie przepisu art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie natomiast z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, jakie uzyskał z rzeczy, a zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Powód zaś nie wykazał w niniejszym postępowaniu, że poniesione przez niego nakłady konieczne nie mają pokrycia w korzyściach jakie uzyskał z rzeczy. Dowody na tę okoliczność nie zostały także przedstawione w apelacji. Przede wszystkim powód w ogóle nie wykazywał stosunku poniesionych nakładów do uzyskanych korzyści, pomimo tego, że to na nim spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Co do zasady ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i dowodzenia okoliczności, które mają istotne znaczenie dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia. Według ogólnej reguły art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jednak w art. 226 § 1 k.c. w szczególny sposób uregulowano kwestię ciężaru dowodu. Wskazuje na to użycie w nim określenia „o tyle, o ile nie mają...”, które wyznacza zarówno dopuszczalność roszczenia o zwrot nakładów, jak i jego

zakres. Wynika z tego, że to powód - samoistny posiadacz rzeczy, dochodząc zwrotu nakładów koniecznych powinien wykazać, iż nie znalazł ich pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. To posiadacz musi potrącić wartość korzyści z wartością nakładów koniecznych, także dlatego, iż w przypadku dobrej wiary wymaganej w art. 226 § 1 k.c. nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Powód nie wykazał również tego, że w chwili wydania nieruchomości pozwanemu poczynione przez niego nakłady zwiększały jej wartość. Niezbędne tutaj jest porównanie wartości rzeczy przed i po dokonaniu nakładów oraz jej wartości z daty zwrotu rzeczy. Tymczasem w niniejszej sprawie powód nie przedstawił dokumentów na podstawie, których można byłoby w ogóle poczynić ustalenia w tym zakresie t.j. w zakresie porównania wartości lokalu przed i po dokonaniu nakładów. Na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy nie sposób jest ustalić stanu lokalu w chwili rozpoczęcia odbudowy, poczynienie takich ustaleń nie jest możliwe jedynie na podstawie jednej fotografii jego frontowej części. Można by tu pomocniczo posłużyć się porównaniem wartości lokalu po dokonaniu naprawy do kosztów poniesionych z tego tytułu, jednakże brak jest także dowodów na podstawie, których można ocenić wartość tych kosztów. Nie wynikają one z dołączonej do akt sprawy umowy o remont, bowiem po pierwsze określa ono wynagrodzenie ryczałtowe, a nie rzeczywiste koszty poniesione z tego tytułu, a po drugie łącznie określa koszty poniesione na remont przedmiotowego lokalu oraz lokalu nr (...), którego niniejsze postępowanie nie dotyczy.

Powyższe stanowisko potwierdza opinia biegłego, który wyliczył jedynie amortyzację poniesionych ryczałtowych kosztów odbudowy obu lokali, wskazując, że ze względu na brak dowodów oraz upływ czasu nie jest w stanie ustalić rzeczywistych nakładów poczynionych na nieruchomości.

Wobec powyższego słusznie również Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w celu wyliczenia zwiększonej wartości lokalu, skoro sporządzenie takiego wyliczenia nie jest możliwe.

Za bezzasadne uznał Sąd Apelacyjny twierdzenie pozwanego, że nie wstąpił w stosunek najmu przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie słusznie podniesiono w apelacji A. C., że art. 678 k.c. nie znajduje zastosowania w przypadku stwierdzenia nieważności decyzji i pozytywnego rozpoznania wniosku o ustanowienie użytkownika wieczystego, jednak pozwany wstąpił w stosunek najmu spornego lokalu w drodze czynności konkludentnych. Pozwany nie zaprzeczył w trakcie procesu temu, że zachowywał się wobec powoda jak wynajmujący. Pozwany pobierał od powoda czynsz najmu, dokonał wypowiedzenia jego wysokości jak i wypowiedzenia samej umowy najmu, zaznaczając przy tym, że wypowiedział umowę z dnia 28 września 1995 roku. Wystosował także do powoda pismo informujące go o tym, że po spełnieniu warunku poddania się egzekucji wyraził zgodę na przedłużenie umowy najmu. W tym miejscu należy zauważyć, że twierdzenia pozwanego jakoby jedynie omyłkowo wypowiedział powodowi umowę najmu z dnia 28 września 1995 roku należy uznać za niewiarygodne, stworzone jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

Jeśli pozwany nie uznałby faktu wynajmowania przez powoda przedmiotowego lokalu to z pewnością wcześniej podjąłby czynności zmierzające do usunięcia go z bezumownie zajmowanego lokalu.

Podobnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego należało uznać, że strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu w okresie od dnia 1 lutego do 30 czerwca 2008 roku, zawarta per facta concludenta. Także w tym okresie pozwany przyjmował od powoda czynsz należny za najem lokalu (k – 80), a także nie podjął żadnych starań w celu odzyskania należącej do niego nieruchomości. Bezspornie wynika z tego, że choć powód nie wyraził zgody na poddanie się rygorowi egzekucji, to pozwany stan ten tolerował.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód w sposób wystarczający udowodnił fakt poczynienia nakładów na przedmiotowy lokal w latach 1995 i 2002. Przede wszystkim rzeczą bezsporną w sprawie było, że powód w tych latach dokonywał nakładów na sporny lokal w zakresie renowacji elewacji frontowej oraz wymiany okien w lokalu. Samego faktu dokonywania tych nakładów pozwany nie zaprzeczył, kwestionując jedynie to, jakie konkretnie prace w ramach nakładów zostały poczynione. Tymczasem należy zauważyć, że biegły sporządzając opinię na potrzeby niniejszego postępowania nie miał problemów z ustaleniem rodzaju wykonanych prac, ich zakresu oraz wartości. Biegły posłużył się w tym celu dołączonym do akt sprawy opisem technicznym renowacji elewacji, decyzjami konserwatora

zabytków oraz szkicem wskazującym wymiary i wygląd wymienianych okien. Pozwany tak sporządzonej opinii w tym zakresie nie zakwestionował. Zdaniem zaś Sądu Apelacyjnego tak sporządzone wyliczenie poniesionych nakładów jest prawidłowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie na podstawie art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 100 k.p.c. mając na uwadze, zakres w jakim strony zaskarżyły wyrok Sądu I instancji oraz fakt, że żadna z apelacji nie została uwzględniona.