

Sygn. akt VI ACa 1279/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Strobel

Sędziowie: SA Beata Waś

SO (del.) Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i Ł. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 października 2013 r.

sygn. akt III C 108/09

I. oddała apelację;

II. zasądza od A. M. i Ł. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty po 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1279/14

UZASADNIENIE

A. M. i Ł. J. wnieśli o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. po kwocie 929.764,50 zł dla każdego z powodów z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości położoną w W., przy ul. (...) oraz po kwocie 34.920,98 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 1998 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kwoty zapłaconej na rzecz strony pozwanej przez poprzednich inwestorów – P. K. i E. K.. Powództwo zostało zmodyfikowane pismem z dnia 2 października 2012 r., w którym powodowie wnieśli o zasądzenie kwoty 1.859.529 zł z odsetkami od dnia 23 lutego 2006 r. do dnia zapłaty. Następnie, pismem z dnia 2 lipca 2013 r. powodowie wnieśli o powiększenie należnego zwrotu za poniesione nakłady o kwotę 37.707,45 zł, tj. koszt dokumentacji technicznej.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa. Strona pozwana podniosła, że powodowie nie posiadali i nie posiadają w stosunku do pomieszczeń położonych w budynku przy ul. (...) tytułu prawnego wynikającego z prawa rzeczowego, czy też prawa obligacyjnego.

Wyrokiem z dnia 11 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powodów kosztami procesu w kwocie 14.400 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że P. K. i E. K. w latach 1999 – 2000 realizowali nadbudowę – adaptację poddasza w budynku przy ul. (...) w W.. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła w dniu 9 września 1997 r. uchwałę nr (...), na podstawie której wyraziła zgodę na wykonanie adaptacji pomieszczenia strychowego o powierzchni około 255 m² w celu wybudowania lokalu mieszkalnego na koszt inwestora P. K..

W dniu 15 grudnia 1998 r. pozwana zawarła z P. i E. K. umowę użyczenia powierzchni wspólnej do adaptacji. W umowie tej określono termin dokonania zabudowy na okres 2 lat od daty uzyskania pozwolenia na budowę. Strony postanowiły w § 7 ust. 3 umowy, że wykonanie robót w sposób sprzeczny z przepisami prawa i zatwierdzonym projektem adaptacji może skutkować rozwiązaniem umowy bez obowiązku wypłacenia inwestorowi odszkodowania, zwrotu zadatku i poniesionych nakładów. Zgodnie natomiast z § 11 ust. 1 umowy wspólnota mogła odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zwrotu zadatku i poniesionych przez inwestora nakładów i bez odszkodowania w przypadku niezakończenia robót adaptacyjnych zgodnie z § 5 (tj. w okresie 2 lat od daty uzyskania pozwolenia na budowę), jeżeli wynikało to z winy inwestora. Inwestor był zobowiązany do wpłacenia zadatku na poczet pozwanej wspólnoty w kwocie 69.841,95 zł za przeniesienie własności wybudowanego lokalu (§ 4 umowy). Pomieszczenia przekazano inwestorom w dniu 12 lutego 1999 r.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestorzy we wrześniu 1999 r. rozpoczęli roboty budowlane. Z uwagi na to, że inwestycja nie była realizowana w sposób zgodny z projektem budowlanym Zarząd (...) pismem z dnia 4 czerwca 2001 r. zgłosił nieprawidłowości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który to w dniu 30 sierpnia 2001 r. wydał postanowienie nr (...) o wstrzymaniu robót budowlanych przy adaptacji poddasza. Następnie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał w dniu 20 listopada 2001 r. decyzję nr (...), w której nałożył na inwestorów obowiązek przygotowania dokumentacji inwentaryzacyjno-projektowej adaptacji poddasza na lokal mieszkalny, uwzględniającej dokonane w trakcie realizacji odstępstwa od zatwierdzonej dokumentacji projektowej i udzielonego pozwolenia na budowę w terminie 2 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna.

Wobec nieprawidłowych działań inwestorów pozwana wspólnota w dniu 9 listopada 2001 r. podjęła uchwałę nr (...), na mocy której uchyliła uchwałę nr (...) z dnia 9 września 1997 r. w sprawie wyrażenia zgody na adaptację powierzchni wspólnej strychu i upoważniła zarząd do rozwiązania umowy użyczenia powierzchni wspólnej z dnia 15 grudnia 1998 r. zgodnie z § 7 ust. 3 tej umowy – z winy inwestorów P. i E. K., bez zwrotu zadatku i poniesionych nakładów. Pismem z dnia 26 marca 2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa na podstawie uchwały nr (...) rozwiązała z dniem 10 kwietnia 2002 r. umowę użyczenia powierzchni wspólnej do adaptacji nr (...) z dnia 15 grudnia 1998 r., zawartą między Wspólnotą Mieszkaniową a E. i P. K. z winy inwestora, bez zwrotu zadatku i poniesionych nakładów stosownie do zapisu § 7 ust. 3 umowy użyczenia. E. i P. K. nie zaskarżyli uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 9 listopada 2001 r.

P. K. wystąpił z powództwem przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej o ustalenie, iż wypowiedzenie umowy użyczenia nr (...) z dnia 15 grudnia 1998 r. dokonane przez stronę pozwaną jest bezskuteczne, wnosząc jednocześnie o ustalenie, że umowa nadal obowiązuje. Pismem z dnia 20 marca 2006 r. P. K. cofnął jednak pozew w sprawie sygn. akt III C 1446/02 ze zrzeczeniem się roszczenia.

W trakcie trwania tego postępowania P. i E. K. poszukiwali nowego inwestora. W dniu 22 września 2004 r. zarząd pozwanej wspólnoty oświadczył, że wyraża zgodę na przeniesienie na nowego inwestora, wskazanego przez dotychczasowych inwestorów, wszelkich praw i obowiązków związanych z inwestycją prowadzoną przez P. i E. K., łącznie z dokonаныmi naniesieniami.

W dniu 23 lutego 2006 r. powodowie A. M. i Ł. J. zawarli z P. K. i E. K. w formie aktu notarialnego warunkową umowę zbycia nakładów na adaptację strychu. W akcie tym opisano całą historię procesu inwestycyjnego prowadzonego przez P. i E. K., wskazując także na toczące się postępowanie w sprawie sygn. akt III C 1446/02 o ustalenie obowiązywania umowy użyczenia. P. K. i E. K. w § 5 umowy oświadczyli, że na przeprowadzone prace adaptacyjne ponieśli nakłady, których wartość określili na kwotę 510.000 zł. Oświadczyli nadto, iż wysokość poniesionych nakładów nie jest przedmiotem sporu pomiędzy Wspólnotą a nimi. Powodowie przy zawieraniu tej umowy oświadczyli natomiast, że wynik dokonanych nakładów, w tym jego stan prawny i techniczny jest im znany, że zapoznali się ze stanem dokumentacji i akceptują go bez zastrzeżeń, podali też, że zapoznali się z treścią wszelkich dokumentów powołanych w treści tego aktu notarialnego i znają oni stanowisko stron w przedmiocie sporu, co do skuteczności rozwiązania umowy użyczenia powierzchni wspólnej z dnia 15 grudnia 1998 r., będącego przedmiotem postępowania w sprawie sygn. akt III C 1446/02.

P. K. i E. K. oświadczyli, że sprzedają powodom dokonane nakłady budowlane za umówioną cenę 510.000 zł (§ 9 i 10 umowy). Przy tym akcie P. K. i E. K. oświadczyli nadto, iż w związku z zawarciem przedmiotowej umowy cofają wniesione powództwo w sprawie sygn. akt III C 1446/02 wraz ze zrzeczeniem się roszczenia i wnoszą o umorzenie postępowania w tej sprawie (§ 12 umowy).

Powodowie natomiast oświadczyli, że wraz z nabyciem nakładów przejmują wszelkie obowiązki wynikające z brzmienia umowy użyczenia z dnia 15 grudnia 1998 r. i zobowiązali się niezwłocznie powiadomić o zawarciu tej umowy pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową oraz zawrzeć nową umowę celem uzgodnienia warunków, na jakich zostanie zakończona adaptacja powierzchni strychu i nastąpi rozliczenie nabytych nakładów (§ 9 ust. 2 i 3 umowy).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie była stroną umowy z dnia 23 lutego 2006 r.

Pismem z dnia 20 marca 2006 r. P. K. cofnął pozew w sprawie sygn. akt III C 1446/02 ze zrzeczeniem się roszczenia. Postanowieniem z dnia 19 października 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie w tej sprawie.

W dniu 2 września 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia zarządu do prowadzenia negocjacji z powodami odnośnie umowy deweloperskiej, określającej warunki techniczne, finansowe i prawne wybudowania lokalu o powierzchni użytkowej 140 –150 m² na obszarze adaptacji poddasza zrealizowanej przez E. i P. K.. Załącznikiem nr 2 do tej uchwały było porozumienie intencyjne, natomiast załącznikiem nr 1 do porozumienia intencyjnego były podstawowe zasady umowy deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego między deweloperem, tj. Wspólnotą, a klientem tj. powodami. Powodowie takiej umowy nie podpisali.

Powodowie po podpisaniu z E. i P. K. aktu notarialnego z dnia 23 lutego 2006 r. nie zawarli z pozwaną Wspólnotą żadnej umowy.

W dniu 12 listopada 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z powództwem przeciwko powodom A. M. i Ł. J. o orzeczenie eksmisji z zespołu pomieszczeń położonych na poddaszu w budynku przy ul. (...) w W.. Wyrokiem z dnia 23 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie sygn. akt I C 816/08 nakazał A. M. i Ł. J. wydanie zespołu pomieszczeń położonych na poddaszu w budynku przy ul. (...) w W.. Apelacja powodów od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 grudnia 2009 r., sygn. akt V Ca 2560/09.

Biegły W. K. w swojej opinii podał, że nakłady poniesione na adaptację strychu w cenach rynkowych na III kwartał 2011 r. z uwzględnieniem utraty wartości ze względu na stopień zużycia na dzień 8 listopada 2011 r. mają wartość 372.973,83 zł. Nakłady konieczne w aktualnych cenach, po uwzględnieniu wartości materiałów z odzysku mają według tego biegłego wartość 53.862,20 zł. Z kolei biegły J. K. w swojej opinii wskazał, że wartość robót budowlanych na wykonanie nadbudowy wynosi 369.399,21 zł brutto. Poniesione nakłady zaś mają charakter nakładów użytecznych i nie są to nakłady konieczne. W opinii uzupełniającej biegły podał, że wartość robót koniecznych, aby strych był w takim stanie jak przed adaptacją to kwota 275.848,58 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo nie znajduje oparcia w treści art. 226 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Według Sądu I instancji, nie można uznać powodów za samoistnych posiadaczy w dobrej wierze. W żadnym razie nie można stwierdzić, że pomiędzy stronami obowiązywała jakakolwiek umowa dotycząca prowadzenia, czy zakończenia inwestycji adaptacji poddasza. Nie można też uznać, iż powodowie na podstawie umowy zawartej z P. i E. K. z dnia 23 lutego 2006 r., wstąpili w prawa i obowiązki, wynikające z umowy użyczenia zawartej pomiędzy pozwaną Wspólnotą a P. i E. K. z dnia 15 grudnia 1998 r. Biorąc pod uwagę art. 712 § 2 k.c. P. i E. K. nie mogli skutecznie, bez zgody Wspólnoty oddać rzeczy użyczonej powodom.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, umowa z dnia 15 grudnia 1998 r., została skutecznie rozwiązana przez pozwaną wspólnotę z dniem 10 kwietnia 2002 r. – z winy inwestorów P. i E. K., bez zwrotu zadatku i poniesionych nakładów. Sąd I instancji zauważył również, że na podstawie umowy z dnia 23 lutego 2006 r. powodowie nie mogli przejąć wszelkich obowiązków wynikających z umowy użyczenia z dnia 15 grudnia 1998 r., ponieważ ta umowa w chwili zawierania umowy powodów z P. i E. K. w dniu 23 lutego 2006 r. już była rozwiązana z winy inwestorów przez Wspólnotę Mieszkaniową z dniem 10 kwietnia 2002 r. Pozwana wspólnota nie była przy tym stroną umowy z dnia 23 lutego 2006 r.

Powodowie mieli zgodnie z zapisem zawartym w akcie notarialnym z 23 lutego 2006 r. zawrzeć nową umowę, celem uzgodnienia warunków, na jakich zakończona zostanie adaptacja powierzchni strychu i rozliczenia nabytych nakładów. Jest okolicznością bezsporną, że powodowie takiej umowy nie zawarli.

Sąd Okręgowy podkreślił, że rozwiązanie umowy użyczenia z dnia 15 grudnia 1998 r. z P. i E. K. nastąpiło na podstawie § 7 ust. 3, tj. z winy inwestorów P. i E. K., bez zwrotu zadatku i poniesionych nakładów. Zatem P. i E. K. w dniu podpisywania umowy z powodami, tj. w dniu 23 lutego 2006 r. nie przysługiwał już od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej żaden zwrot nakładów czy zwrot zadatku.

Wobec tego, Sąd I instancji stwierdził, iż P. i E. K. umową zawartą z powodami z dnia 23 lutego 2006 r. nie mogli już przenieść żadnych nakładów, czy nawet roszczeń w tym zakresie, skoro umowa została rozwiązana z winy inwestora bez zwrotu zadatku i poniesionych nakładów.

Według Sądu Okręgowego, powodowie nie ponieśli żadnych nakładów na nieruchomości pozwanej wspólnoty. Mogli oni zatem nabyć jedynie roszczenia o nakłady poczynione przez P. i E. K., a skoro takie roszczenia P. i E. K. nie przysługiwały w chwili podpisywania umowy z powodami w dniu 23 lutego 2006 r., więc nie mogli oni przenieść także takich roszczeń na powodów.

Z tych samych względów, zdaniem Sądu I instancji, w chwili podpisywania umowy z dnia 23 lutego 2006 r. P. i E. K. nie przysługiwało roszczenie o zwrot zadatku w kwocie 69.841,95 zł.

Jeśli zaś chodzi o roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, to Sąd Okręgowy podniósł, że w tym zakresie strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłaszała takiego roszczenia, jak również nie zgłaszała żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

W apelacji powodowie zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie zeznań świadka E. K. i pominięcie w uzasadnieniu wyroku okoliczności, dla których Sąd I Instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej tym zeznaniom;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie znajdującego się w aktach sprawy „Protokołu wejścia i zamknięcia drzwi do lokali/zespołów pomieszczeń w budynku przy ul. (...) w W., na obszarze nadbudowy na poddaszu, nad skrzydłem wzdłuż Al. (...)”, a w szczególności ostatniego zdania trzeciego akapitu znajdującego się na pierwszej stronie protokołu, z treści którego wynika, iż przedstawiciele Wspólnoty oświadczają, że nie kwestionują praw powodów (roszczeń majątkowych) do nakładów, nabytych przez nich aktem notarialnym z dnia 23 lutego 2006 r., zaś sporna pozostaje jedynie wartość tych nakładów i pominięcie w uzasadnieniu wyroku okoliczności, dla których Sąd I Instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej temu oświadczeniu, gdy w praktyce stanowiło ono uznanie co do zasady roszczenia powodów;

- art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. przez nierozpatrzenie sprawy wszechstronnie i nie wzięcie pod rozwagę wszystkich przepisów prawa, które powinny być zastosowane w przedmiotowym przypadku;

- art. 203 k.p.c. przez przyjęcie, iż cofnięcie powództwa w sprawie przeciwko pozwanej Wspólnocie, oznaczonej sygnaturą akt III C 1446/02, przez P. K. wywoływało skutek w postaci utraty przez powodów prawa do dochodzenia roszczenia z tytułu zwrotu nakładów i zadatku;

- art. 336 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. przez nieprawidłowe rozumienie pojęcia samoistnego posiadania, polegające na uznaniu, że przeszkodą dla przyjęcia takiej kwalifikacji jest brak umowy oraz fakt zrzeczenia się roszczeń – przy cofnięciu pozwu – przez P. K.;

- art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie i uchylenie się od przyjęcia domniemania prawa samoistnego posiadania, pomimo braku podstaw do jego wzruszenia;

- art. 65 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i nie dokonanie wykładni sensu oświadczenia woli P. K. związanego z cofnięciem przez niego pozwu w sprawie oznaczonej sygnaturą akt III C 1446/02.

W konsekwencji, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty dochodzonej pozwem wraz z kosztami procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy – wbrew twierdzeniom apelacji – nie był zresztą sporny. Sąd I instancji dokonał również trafnej oceny prawnej zasadności dochodzonego powództwa, chociaż nie ze wszystkimi argumentami Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Część wywodów prawnych wymaga przy tym uporządkowania i uzupełnienia.

Chybione są przede wszystkim zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim, skarżący nie wyjaśnili, w jaki sposób zeznania świadka E. K. i treść wskazanego w apelacji protokołu miałyby doprowadzić do ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Analiza stanowiska skarżących prowadzi do wniosku, że powodowie opierają swoje roszczenie na treści art. 226 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o

wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Również Sąd Okręgowy skoncentrował swoje rozważania wokół istnienia przesłanek określonych w art. 226 § 1 k.c.

Wymaga wyjaśnienia, że zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, biorąc pod rozwagę okoliczności niniejszej sprawy, powodowie mogliby zostać uznani co najwyżej za posiadaczy zależnych. Treść umowy zawartej przez powodów z P. i E. K. z dnia 23 lutego 2006 r. nie daje żadnych podstaw do przyjęcia, że powodowie objęli pomieszczenia na poddaszu przeznaczone do adaptacji w faktyczne władanie takie jak właściciele. Powodowie zobowiązali się przecież w tej umowie niezwłocznie powiadomić o jej zawarciu pozwaną wspólnotę oraz zawrzeć nową umowę celem uzgodnienia warunków, na jakich zostanie zakończona adaptacja powierzchni strychu i nastąpi rozliczenie nabytych nakładów (§ 9 ust. 2 i 3 umowy). Trudno uznać, że powodowie objęli poddasze w posiadanie samoistne, skoro liczyli się z koniecznością uzyskania zgody strony pozwanej na kontynuację prac. Przeczą temu również dalsze relacje powodów ze stroną pozwaną, które potwierdzają, że powodowie starali się uregulować swoją sytuację prawną, demonstrując w ten sposób, iż nie czują się właścicielami pomieszczeń na poddaszu.

Sąd Okręgowy naruszył zatem art. 336 k.c. o tyle tylko, o ile przyjął, że powodowie byli posiadaczami samoistnymi.

Stosownie jednak do art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. W konsekwencji, powodowie mogliby dochodzić zwrotu poniesionych nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., jeżeli nie łączyłby ich żaden stosunek prawny z pozwaną wspólnotą. Niesporne jest, że takiego stosunku nie było, ponieważ nie doszło do zawarcia umowy, co do której trwały między stronami negocjacje.

Rzecz jednak w tym, że – jak ustalił Sąd Okręgowy, a ustalenie to nie jest kwestionowane w apelacji – powodowie nie ponieśli żadnych własnych nakładów w związku z adaptacją poddasza. Nie mogą więc domagać się zwrotu nakładów, których nie ponieśli.

Powodowie w dniu 23 lutego 2006 r. zawarli natomiast z P. i E. K. umowę, która z jednej strony może być postrzegana jako przenosząca posiadanie pomieszczeń na poddaszu w budynku przy ul. (...) (art. 348 k.c.), a z drugiej – dokonująca przelewu wierzytelności przysługujących P. i E. K. wobec pozwanej wspólnoty z tytułu nakładów poniesionych na ww. nieruchomość (art. 509 k.c.). Nie budzi wątpliwości, że samo przeniesienie posiadania (niezależnie od oceny skuteczności tej czynności) nie mogło doprowadzić do przeniesienia na powodów wierzytelności. Natomiast, zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Oczywiście jest jednak, że nabywca wierzytelności może skutecznie nabyć jedynie wierzytelność istniejącą – a zatem przysługującą zbywcy (wierzycielowi).

Kluczowym zagadnieniem w niniejszej sprawie jest zatem ustalenie, czy P. i E. K. przysługiwała wobec pozwanej wspólnoty jakakolwiek wierzytelność, w tym w szczególności z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość przy ul. (...) i z tytułu zwrotu zadatku. Tylko wówczas powodowie skutecznie nabyliby na podstawie umowy z dnia 23 lutego 2006 r. wierzytelność, której mogliby dochodzić od strony pozwanej. W tym kontekście trzeba wskazać, że zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Zatem, P. i E. K. przysługiwałoby wobec pozwanej wspólnoty, znajdujące oparcie w

art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., roszczenie o zwrot poniesionych nakładów tylko wówczas, gdyby treść łączącej strony umowy nie regulowała tej kwestii odmiennie. Należy więc zwrócić uwagę, że stosownie do treści § 7 ust. 3 umowy z dnia 15 grudnia 1998 r. wykonanie robót w sposób sprzeczny z przepisami prawa i zatwierdzonym projektem adaptacji mogło skutkować rozwiązaniem umowy bez obowiązku wypłacenia inwestorowi odszkodowania, zwrotu zadatku i poniesionych nakładów. Strony w tej umowie wykluczyły powstanie po stronie P. i E. K. roszczenia o zwrot nakładów i zadatku w wypadku rozwiązania umowy na skutek wykonywania prac adaptacyjnych w sposób sprzeczny z przepisami prawa i projektem. Pismem z dnia 26 marca 2002 r. pozwana wspólnota rozwiązała z dniem 10 kwietnia 2002 r. umowę z dnia 15 grudnia 1998 r. Zgodnie zatem z ustaleniami umowy z dnia 15 grudnia 1998 r. P. i E. K. nie przysługiwało wobec pozwanej wspólnoty roszczenie o zwrot poniesionych nakładów i uiszczanego zadatku. Stan ten uniemożliwiał również odwołanie się przez P. i E. K. do treści art. 226 § 1 k.c., ponieważ umowa z dnia 15 grudnia 1998 r. regulowała rozliczenie na tej płaszczyźnie w odmienny sposób. Takie odwołanie wykluczał art. 230 k.c. in fine. W konsekwencji, P. i E. K. nie mogli skutecznie przenieść na powodów roszczenia, które im wobec pozwanej wspólnoty nie przysługiwało.

Sytuacja w tym zakresie mogłaby się kształtować odmiennie, gdyby powodowie wykazali, że postanowienia umowy z dnia 15 grudnia 1998 r. w zakresie wyłączającym powstanie roszczenia o zwrot nakładów i zadatku były nieważne (art. 58 k.c.), bądź wypowiedzenie tej umowy dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 26 marca 2002 r. nie było skuteczne. Jednak w zakresie obu z tych okoliczności powodowie nie sformułowali nawet żadnych twierdzeń. Odwoływanie się przy tym do umorzonego postępowania w sprawie z powództwa P. i E. K. o ustalenie, iż wypowiedzenie umowy użyczenia z dnia 15 grudnia 1998 r. jest bezskuteczne nie ma znaczenia. W związku z umorzeniem tego postępowania, Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie władny był samodzielnie dokonać oceny, czy ww. wypowiedzenie było skuteczne. Skarżący nawet w apelacji nie twierdzą, że było inaczej. W tym kontekście sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 203 k.p.c. powiązany z zarzutem naruszenia art. 65 § 1 k.c. jest wręcz niezrozumiały.

Skoro powodom nie przysługuje wobec pozwanej wspólnoty własne roszczenie o zwrot nakładów (ponieważ ich nie ponieśli), ani nie nabyli skutecznie takiego roszczenia od P. i E. K. (ponieważ treść umowy z dnia 15 grudnia 1998 r. wyłączała powstanie takiego roszczenia), to powództwo jest bezzasadne.

Chybiony jest również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. i to z kilku przyczyn. Przede wszystkim, jest to przepis określający wymogi formalne pozwu, a więc zawierający normę adresowaną do powoda, a nie do sądu. Tym samym, sąd nie może jej naruszyć. Ponadto, rację mają skarżący, że rolą sądu orzekającego, zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius* jest dokonanie właściwej kwalifikacji prawnej dochodzonego w sprawie roszczenia. Kwalifikacja taka jest jednak możliwa tylko w granicach podstawy faktycznej przytoczonej dla uzasadnienia żądania (art. 321 § 1 k.p.c.). Nie jest zatem trafny zarzut, że Sąd Okręgowy nie dokonał oceny roszczenia powodów w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.).

Po pierwsze, powodowie nie formułowali twierdzeń, które mogłyby być odczytane, jako wypełniające podstawę faktyczną określoną w art. 405 k.c. Wprost przeciwnie, skarżący wyraźnie odwoływali się do konstrukcji z art. 226 § 1 k.c.

Po drugie, wystarczy wskazać, że pozwana wspólnota z pewnością nie posiadałaby legitymacji biernej do występowania w sprawie, której przedmiotem byłoby roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Wymaga podkreślenia, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Nie budzi wątpliwości, że adaptowane poddasze stanowi część nieruchomości wspólnej, a zatem jest objęte współwłasnością właścicieli lokali. Tym samym, przysporzenie majątkowe powstałoby po stronie właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości

wspólnej), a nie po stronie wspólnoty mieszkaniowej. Innymi słowy, to nie pozwana wspólnota byłaby w takim wypadku wzbogacona.

Już tylko te przyczyny uniemożliwiały zakwalifikowanie dochodzonego przez powodów roszczenia w oparciu o art. 405 k.c.

Z tych wszystkich względów, zaskarżony wyrok mimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwoty po 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.