

Sygn. akt I Ca 249/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Antoni Smus

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSR del. Magdalena Kościarz

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa D. S.

przeciwko Gminie i Miastu S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 29 kwietnia 2015 roku, sygnatura akt I C 158/09

1. oddala apelację;
2. zasądza od D. S. na rzecz Gminy M. S. 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 249/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 01 października 2009 roku (data stempla pocztowego) powód D. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy i Miasta S. kwoty 60.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu równowartości nakładów, jakie poczynił na lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...). W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w okresie od 01 marca 2004 roku do dnia 01 października 2008 roku wynajmował od pozwanej przedmiotowy lokal, który był w bardzo złym stanie technicznym, uniemożliwiającym korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem. Z tego względu powód przeprowadził gruntowny remont obejmujący m.in. przygotowanie projektu budowlanego, ocieplenie budynku, założenie instalacji grzewczej oraz pieca CO, wymianę dachu, okien i inne. Zdaniem powoda wszelkie nakłady czynił za wiedzą Burmistrza S. S. (1), która zachęcała go do tego, twierdząc że w przyszłości ułatwi mu to zakup lokalu, o co zresztą powód zabiegał. W dniu 26 września 2008 roku, powód został poinformowany, iż własność budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal przeszła na

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. Z tym też podmiotem D. S., w dniu 01 października 2008 roku, zawarł nową umowę najmu lokalu użytkowego (pozew k. 2-22).

Następnie, w piśmie procesowym z dnia 05 marca 2010 roku powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, precyzując żądanie, wskazał, iż

wspólnie z żoną od 16 grudnia 2003 roku był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w tym samym budynku, co wynajmowany lokal użytkowy, a jednocześnie współwłaścicielem części wspólnych budynku oraz gruntu w udziale wynoszącym 1504/10000 części. W okresie trwania najmu powód poczynił nakłady o łącznej wartości 75.132,16 zł, z czego kwota 57.911,06 zł to nakłady poczynione na tzw. elementy wspólne budynku, a kwota 17.221,10 zł to nakłady poczynione na lokal użytkowy. Jednocześnie podniesiono, że w zakresie nakładów poczynionych na części wspólne budynku podstawę roszczenia stanowią zasady rozliczeń wydatków pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, przy czym roszczenie dochodzone przeciwko pozwanemu ogranicza się do kwoty 42.778,90 zł i zostało wyliczone jako iloczyn kwoty 57.911,06 zł oraz udziału pozwanego we własności części wspólnych nieruchomości wynoszącego 7378/1000 części. Natomiast w odniesieniu do kwoty 17.221,10 zł, podstawę roszczenia stanowi umowa najmu lokalu użytkowego, przy czym obejmuje ona, zarówno nakłady konieczne, jak i użyteczne dokonane na ten lokal (pismo pełnomocnika powoda k. 133-139).

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma wskazano, iż z decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S.z dnia 10 lipca 2008 roku wynika, że z mocy samego prawa, poczynając od dnia 05 grudnia 1990 roku, wyłącznym właścicielem wyodrębnionego lokalu użytkowego i pomieszczenia przynależnego w postaci magazynu, jak również współwłaścicielem części wspólnych budynku w udziale wynoszącym 7387/1000 części oraz w tej samej części użytkownikiem wieczystym gruntu było Przedsiębiorstwo (...)w Ł.. Zdaniem pozwanego, brak jest podstaw faktycznych i prawnych do żądania od niego zwrotu nakładów poczynionych na części wspólne budynku, skoro od wskazanej daty Gmina i Miasto S.nie było właścicielem budynku, w którym znajdował się lokal użytkowy wynajęty powodowi. Tym samym nakłady w kwocie 57.911,06 zł czynione były w budynku, do którego pozwany nie miał nigdy żadnych praw właścicielskich i nie czuje się biernie legitymowany do rozliczenia tych nakładów w ramach współwłasności. Natomiast w zakresie nakładów na lokal w kwocie 17.221,10 zł pozwany podniósł, że łącząca strony umowa najmu nie określała sposobu rozliczenia nakładów ulepszących. Ponadto wskazano, iż brak jest podstaw prawnych do żądania zwrotu nakładów, gdyż zgodnie z treścią art. 676 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. najemca może po zakończeniu najmu zażądać od wynajmującego zapłaty równowartości nakładów ulepszących pod warunkiem, że zwróci rzecz wynajmującemu, a ten zechce nakłady zatrzymać dla siebie. W przeciwnym wypadku służy najemcy jedynie roszczenie o zwrot nakładów. Tymczasem, powód nie tylko nie zwrócił rzeczy po zakończeniu najmu, lecz również otrzymał od Gminy i Miasta S.pisemne oświadczenie z dnia 25 czerwca 2009 roku, w którym pozwany odmówił zatrzymania nakładów dla siebie. Z kolei, w zakresie nakładów koniecznych (naprawczych) na lokal zawierających się w kwocie 17.221,10 zł pozwany podniósł zarzut nieudowodnienia. Dodatkowo, pozwany zaprzeczył temu, aby sytuacja, o której mowa w art. 663 k.c. kiedykolwiek miała miejsce (pismo k. 171-175).

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 158/09, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli Wydział I Cywilny oddalił powództwo oraz zasądził od D. S. na rzecz Gminy i Miasta S. kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach:

D. S.od 1996 roku pracował dla Przedsiębiorstwa (...)w Ł.w charakterze kierownika apteki w S.. W tym czasie (...)wynajmował od Gminy i Miasta S.lokal użytkowy wykorzystywany na działalność apteczną położony w budynku przy ul. (...). W dniu 16 grudnia 2003 roku Gmina i Miasto S.sprzedały powodowi wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...)położony w budynku przy ul. (...)wraz z udziałem wynoszącym 1504/10000 we własności części wspólnych budynku oraz działki gruntu. W tej samej dacie lokal mieszkalny nr (...)wraz udziałem wynoszącym 1109/10000 we własności części wspólnych budynku oraz działki gruntu, nabyła od gminy D. P.. Z uwagi na kłopoty finansowe

Przedsiębiorstwa (...) oraz zaległości w opłatach czynszowych, w 2004 roku, Gmina i Miasto S. rozwiązała z najemcą umowę najmu lokalu użytkowego.

W tej sytuacji, jak ustalił Sąd Rejonowy, powód D. S. złożył gminie ofertę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...), deklarując dalsze prowadzenie apteki i przeprowadzenie na własny koszt jej remontu. Władze gminy zgodziły się na tę propozycję. W rozmowach z Burmistrzem Gminy i Miasta S. – S. S. (1) powód wskazywał na konieczność przeprowadzenia w lokalu i budynku prac remontowych, w celu poprawy warunków obsługi klientów i pracy personelu. Jednocześnie już wówczas, deklarował wolę wykupienia w przyszłości lokalu na własność. W odpowiedzi S. S. (1) informowała go, że gmina nie posiada środków finansowych na wykonanie w/w prac. Jednocześnie wskazywała, iż w przypadku ich wykonania przez powoda, nakłady zostaną w przyszłości rozliczone przy sprzedaży lokalu.

Z kolei, jak ustalono, w dniu 01 marca 2004 roku D. S. zawarł z Zakładem (...) w S. - zarządcą gminnych nieruchomości, umowę najmu lokalu użytkowego na okres 10 lat, w którym miała być prowadzona wyłącznie działalność w formie apteki. Natomiast ulepszenia w lokalu najemca mógł wprowadzać tylko za zgodą wynajmującego.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, iż w dacie zawarcia umowy najmu, lokal spełniał wymogi techniczne stawiane przez obowiązujące wówczas przepisy z zakresu budownictwa, BHP oraz ochrony zdrowia i wobec braku zmiany sposobu użytkowania mógł być wykorzystywany do prowadzenia apteki. Z uwagi jednak na fakt, iż stan techniczny pomieszczeń był dla powoda niesatysfakcjonujący, w celu poprawy warunków obsługi klientów i pracy personelu, D. S. postanowił przeprowadzić ich remont. Jednocześnie podjął starania o uzyskanie koncesji na prowadzenie działalności aptecznej. W dniu 12 marca 2004 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Z. stwierdził, że pomieszczenia apteki spełniają warunki sanitarno – higieniczne stawiane tej grupie obiektów. Następnie, w dniu 29 kwietnia 2004 roku w lokalu przeprowadzone zostały oględziny, a w dniu 06 maja 2004 roku pracownik (...) Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego wydał opinię stwierdzającą spełnienie wymogów stawianych aptekom. W dniu 21 maja 2004 roku wydano powodowi zezwolenie na prowadzenie w lokalu przy ul. (...) apteki ogólnodostępnej.

W okresie od 01 marca 2004 roku do 01 października 2008 roku D. S. przeprowadził w lokalu oraz w budynku przy ul. (...) szereg prac, w tym: gruntowny remont obejmujący m.in. przygotowanie projektu budowlanego, wymianę okien, przebudowę pomieszczeń lokalu, jak również ocieplenie, założenie instalacji grzewczej i pieca CO oraz naprawę dachu budynku. Jak wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji, w okresie trwania najmu powód poczynił nakłady o łącznej wartości 75.132,16 zł, z czego 57.911,06 zł na części wspólne budynku, a 17.221,10 zł na lokal użytkowy. W dniu 13 lipca 2004 roku powód zwrócił się na piśmie do Zakładu (...) w S. o wyrażenie zgody na wykonanie prac remontowo – budowlanych i adaptacyjnych w lokalu przy ul. (...) polegających m.in. na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, ociepleniu budynku i naprawie orywnowania. Oświadczył przy tym, że prace powyższe wykona na swój koszt.

Jednocześnie ustalono, że decyzją z dnia 10 lipca 2008 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. stwierdziło, że z dniem 05 grudnia 1990 roku Przedsiębiorstwo (...) w Ł. nabyło z mocy samego prawa wyodrębniony lokal użytkowy i pomieszczenie przynależne w postaci magazynu, jak również stało się współwłaścicielem części wspólnych budynku przy udziale wynoszącym 7387/1000 oraz w tej samej części użytkownikiem wieczystym działek gruntu nr (...) położonych w S. przy ul. (...). Tym samym, po uprawomocnieniu się wymienionej decyzji oraz z uwagi na dokonane w 2003 roku zbycie lokali mieszkalnych na rzecz małżonków S. oraz D. P., którzy jednocześnie pozostawali współwłaścicielami gruntu oraz części wspólnych budynku w udziałach wynoszących odpowiednio (...) oraz (...), gmina pozostała współwłaścicielem samego gruntu w udziale wynoszącym 7387/1000 części. W wykonaniu przedmiotowej decyzji, umową z dnia 25 września 2008 roku, Gmina i Miasto S. przekazała Przedsiębiorstwu (...) – (...) Sp. z o.o. w Ł., jako następcy prawnemu przedsiębiorstwa państwowego (...), samoistne posiadanie lokalu użytkowego oraz związanych z nim praw. W tej sytuacji, w dniu 01 października 2008 roku, D. S. zawarł z nowym właścicielem lokalu aptecznego umowę najmu na okres do dnia 30 września 2018 roku.

Z kolei, pismem z dnia 25 czerwca 2009 roku Gmina i Miasto S. odmówiła powodowi zwrotu równowartości poniesionych przez niego nakładów, wskazując, iż z mocy prawa w wyniku decyzji SKO w S. nakłady te wraz z własnością lokalu przeszły na przedsiębiorstwo (...).

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż uznał go za wiarygodny, za wyjątkiem fragmentu zeznań świadka S. S. (1), w których zaprzeczyła, aby obiecywała powodowi uwzględnić czynione przez niego nakłady w cenie wykupu. Zdaniem Sądu Rejonowego, oczywistym jest bowiem, że tego rodzaju ustalenia musiały być w sposób nieformalny czynione, skoro D. S. zdecydował się poczynić na nieruchomości inwestycje sięgające 70.000,00 zł. Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, iż z prawidłowej opinii biegłego sądowego J. O. wynika, że w dacie wynajęcia lokalu spełniał on wymogi do kontynuowania prowadzenia w nim działalności aptecznej. Natomiast dokonywane, w późniejszym okresie, prace remontowe należało traktować jako typowe prace związane z użytkowaniem lokalu w celu podniesienia jego estetyki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli uznał, że powództwo jest bezzasadne i podlega oddaleniu w całości.

Na wstępie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż brak jest podstaw prawnych do dochodzenia od pozwanej roszczenia w zakresie kwoty 42.778,90 zł tj. nakładów poczynionych na części wspólne budynku, niezależnie od tego czy miały one charakter nakładów koniecznych czy też użytecznych. Biorąc bowiem, pod uwagę treść decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. oraz przepisów prawa, na podstawie których została ona wydana, należy stwierdzić, że Gmina i Miasto S. nigdy nie była właścicielem całości bądź części budynku (jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności), jak również właścicielem wyodrębnionych w nim lokali. W tym stanie rzeczy, według Sądu Rejonowego, pozwana nie mogła być adresatem jakichkolwiek roszczeń z tytułu rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami rzeczy unormowanych w treści art. 206 – 207 k.c. Nakłady dokonywane na części wspólne budynku tj. wykraczające poza lokal nie mogą być rozliczane w ramach umowy najmu, której przedmiotem jest wyłącznie lokal rozumiany jako wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub też zgodnie z przeznaczeniem są wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne. Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, iż biorąc pod uwagę fakt, że D. S. był współwłaścicielem części budynku, w której poczynił nakłady na kwotę 57.911,06 zł jest oczywistym, że nakłady może rozliczyć wyłącznie jako roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej.

W zakresie pozostałych nakładów na kwotę 17.221,10 zł Sąd meriti uznał, że nakłady te nie miały charakteru nakładów koniecznych. Zdaniem Sądu I instancji, umowa najmu w żaden sposób nie precyzowała sposobu rozliczania tych nakładów formułując jedynie wymóg uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie nakładów ulepszających. W ocenie Sądu, ewentualna zgoda nie kreowała po stronie wynajmującego obowiązku zwrotu równowartości tych nakładów tj. nie uchylała mocy wiążącej art. 676 k.c., który przyznaje wynajmującemu prawo wyboru czy nakłady chce zatrzymać, czy też nie. Jako zobowiązania do zwrotu nie można także traktować oświadczeń Burmistrza S. S. (1), która wprawdzie obiecywała uwzględnić wartość dokonanych nakładów w przypadku sprzedaży lokalu, a nie dokonać zwrotu ich wartości po zakończeniu najmu. Poza tym, jak podkreślił Sąd Rejonowy, z treści pism D. S. z dnia 14 stycznia 2004 roku i 10 lipca 2004 roku wynika jednoznacznie, że deklarowane przez niego prace budowlane miały być wykonane na jego własny koszt. Tym samym, ani przepis art. 663 k.c., ani też art. 676 k.c. nie stanowią skutecznej podstawy do dochodzenia roszczeń w stosunku do Gminy i Miasta S..

O kosztach postępowania, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą sprawę.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się powód D. S. wnosząc apelację, którą zaskarżył wyrok w całości. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, wbrew zasadom logiki, że lokal apteczny stanowiący przedmiot najmu, w dacie zawarcia umowy najmu spełniał wymogi techniczne stawiane przez obowiązujące przepisy lokalom aptecznym oraz, że prace remontowe przeprowadzone przez powoda w odniesieniu do lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje miały charakter typowych związanych jedynie z podniesieniem estetyki lokalu,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, wbrew doświadczeniu życiowemu, że deklarując gotowość remontu wynajmowanego lokalu i elementów budynku, w którym lokal się znajduje „na własny koszt” powód godził się na rezygnację z rozliczenia nakładów koniecznych na lokal,

3. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 663 k.c. w zw. z art. 753 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na wykluczeniu powyższych przepisów jako możliwej podstawy roszczeń powoda,

4. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 676 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozwana zachowała prawo wyboru sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda,

5. naruszenie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze pełnomocnik powoda wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty objętej żądaniem pozwu wraz z kosztami procesu za pierwszą instancję według norm przepisanych oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Ponadto, zawarto w treści apelacji wnioski o zwolnienie powoda od kosztów sądowych w zakresie opłaty stosunkowej od apelacji, z uwagi na jego sytuację finansową, życiową i zdrowotną.

W obszernym uzasadnieniu apelacji skarżący szczegółowo odniósł się do każdego ze zgłoszonych zarzutów i w tym zakresie Sąd Okręgowy odsyła do uważnej lektury treści apelacji, aby nie powielać w tym miejscu w całości jej treści.

Zdaniem skarżącego, nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem Sądu pierwszej instancji, iż lokal apteczny stanowiący przedmiot najmu przez powoda od pozwanej, w dacie zawarcia umowy, spełniał wymogi techniczne stawiane przez obowiązujące przepisy ogólnodostępnym lokalom aptecznym oraz, że prace remontowe przeprowadzone przez powoda w odniesieniu do lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje miały charakter prac typowych związanych jedynie z podniesieniem estetyki lokalu. Tym samym, nieuzasadniony jest pogląd Sądu Rejonowego, iż „wynajmowany lokal mógł pełnić dalej funkcje apteczne, gdyż wcześniej je pełnił”. Dodatkowo pełnomocnik powoda podkreślił, cytując orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące tej kwestii, iż Sąd pierwszej instancji, pomimo wydania przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego pozytywnej i prawomocnej decyzji administracyjnej z dnia 21 maja 2004 roku w postaci zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej położonej w S. przy ul. (...), miał pełną swobodę w kwestii dokonywania ustaleń faktycznych dotyczących stanu technicznego lokalu i całego budynku apteki, z punktu widzenia faktycznych możliwości wykorzystywania lokalu na działalność apteczną przy zmieniających się warunkach atmosferycznych, w szczególności w okresie późniejszym – po dacie wydania pozwolenia. Tym samym skarżący konsekwentnie podtrzymywał stanowisko, że w stanie technicznym, w jakim wynajęty lokal został mu wydany, nie spełniał on wymogów prawnych stawianych lokalom wykorzystywanym na prowadzenie apteki ogólnodostępnej. Z tego punktu widzenia większość nakładów poczynionych przez powoda w 2004 roku, zmierzających do naprawy dachu, likwidacji przecieków, ocieplenia ścian i dachu, wymiany okien i drzwi, remontu powierzchni ścian, podłóg i sufitów w lokalu aptecznym, przesunięcia ścian, likwidacji windy, poszerzenia drzwi i wymiany stolarki drzwiowej, a także mających na celu naprawę instalacji c.o. wraz z zakupem nowego kotła było nakładami koniecznymi, niezbędnymi do użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Zdaniem skarżącego, bez ich dokonania prowadzenie działalności aptecznej w wynajmowanym lokalu byłoby, w kontekście obowiązujących przepisów i zasad postępowania z lekami, niemożliwe (apelacja k. 424-427).

W odpowiedzi na apelację powoda, pełnomocnik pozwanej wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W obszernym uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, iż powód jako właściciel lokalu mieszkalnego w budynku i części wspólnych budynku powinien domagać się rozliczenia nakładów w zakresie kwoty 42.778,90 zł czyli tych poczynionych na części wspólne budynku od Przedsiębiorstwa (...) w Ł., bądź jego następców prawnych, gdyż pozwana nie posiada w związku z tym legitymacji procesowej biernej.

Z kolei, odnosząc się do żądania kwoty 17.221,10 zł pełnomocnik pozwanej podniósł, iż nakłady poniesione przez powoda nie miały charakteru nakładów koniecznych, albowiem powód jeszcze przed ich poczynieniem uzyskał zezwolenie w drodze decyzji administracyjnej na prowadzenie w lokalu działalności aptecznej, a zatem wszelkie poczynione nakłady po tej dacie nie miały charakteru koniecznego, a były to jedynie nakłady ulepszające. Dodatkowo pełnomocnik wskazał, wbrew argumentacji skarżącego, że właściwy organ wydając przedmiotową decyzję ocenił spełnienie przez lokal wymogów przewidzianych przez przepisy prawa farmaceutycznego i wydanych na tej podstawie przepisów wykonawczych, a tym samym była to materia przewidziana do kompetencji organu administracyjnego i nie może być przedmiotem rozważań Sądu (odpowiedź na apelację k. 241-245).

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2015 roku, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie o sygn. akt I C 158/09, zwolnił powoda w całości z opłaty sądowej od apelacji (postanowienie k. 434).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu.

Skarżący w swej apelacji podniósł zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. Co do zasady, w pierwszej kolejności, rozważenia wymagają zarzuty naruszenia prawa procesowego, zwłaszcza że powód w ramach tej grupy zarzutów kwestionuje zakres przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, jak i poczynione ustalenia faktyczne. Dopiero, gdy wskazane zarzuty okażą się bezzasadne możliwa jest ocena zasadności naruszenia prawa materialnego na tle ustaleń stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku. Zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1997 r., II CKN 60/97, Lex nr 30156).

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzić należy, iż jest on bezzasadny. Postawienie zarzutu naruszenia przywołanego przepisu nie może polegać, tak jak w niniejszej sprawie, na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurystycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139, z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe ustalenia Sądu Rejonowego, które ten poczynił w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, rozpoznając sprawę w tym zakresie. Dokonując samodzielnie oceny tego materiału nie znalazł podstaw do poczynienia ustaleń odmiennych lub ich uzupełnienia w zakresie zakreślonym granicami apelacji. Powód nie przedłożył przed sądem drugiej instancji żadnych dowodów, poza własnymi twierdzeniami, pozwalających na inne ustalenia w tym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego, powoływane przez skarżącego błędy w ustaleniach faktycznych w swej istocie zmierzają do zakwestionowania prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego i na tej płaszczyźnie wymienione zarzuty zostały ocenione. Tak więc zgromadzony w sprawie materiał dowodowy został zebrany w sposób wyczerpujący, nie zawiera braków i jest kompletny, a decyzja Sądu pierwszej instancji została wydana w oparciu o prawidłową ocenę ujawnionych faktów i stanowi wystarczającą podstawę do wydania zaskarżonego wyroku. W tej sytuacji analiza materiału dowodowego pozwala na stwierdzenie, że brak jest podstaw do przychylenia się do apelacji, którą oceniać należy tylko jako polemikę

z prawidłowymi ustaleniami i rozważaniami Sądu I instancji. Sąd w całej rozciągłości podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia oraz odsyła do ponownej, uważnej lektury, albowiem zbędne jest powielanie w tym miejscu jego treści. Fakt, iż powód inaczej interpretuje zgromadzony materiał dowodowy i wyciąga na tej podstawie odmienne wnioski nie może stanowić samoistnej podstawy do uwzględnienia apelacji.

Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, a wbrew twierdzeniom powoda, Sąd w sposób prawidłowy wyjaśnił wszystkie okoliczności faktyczne i słusznie przyjął, iż po stronie D. S. brak jest podstaw do dochodzenia od pozwanej Miasta i Gminy S. kwot objętych pozwem.

Mając powyższe na uwadze, w tym miejscu, Sąd drugiej instancji odniesie się dodatkowo do pozostałych zarzutów apelacji.

Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597). Nakłady konieczne to nakłady, bez których rzecz najęta nie jest przydatna do umówionego użytku (art. 663 k.c.). Nakłady konieczne co do zasady obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.), jednakże drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.). Za ulepszenia należy natomiast uznać wszelkie inne nakłady, to jest nakłady, których poniesienie nie wynika z chęci czy też konieczności utrzymania rzeczy najętej w stanie przydatnym do umówionego użytku. W doktrynie nakłady ulepszające definiuje się jako nakłady zwiększające w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, bądź też jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdalny do użytku (tak Kodeks cywilny. Komentarz; red. K. Osajda, 2014, Legalis, komentarz do art. 676 k.c.).

Błędne jest więc przekonanie skarżącego zawarte w apelacji, że nakłady poczynione przez powoda miały charakter nakładów koniecznych, a bez ich dokonania prowadzenie działalności aptecznej w wynajmowanym lokalu byłoby niemożliwe, zarówno w kontekście obowiązujących przepisów, jak i zasad postępowania z lekami.

Podstawowym argumentem na potwierdzenie postawionej wyżej tezy jest fakt, iż w dniu 21 maja 2004 roku (...) Wojewódzki Inspektor Farmaceutyczny wydał decyzję administracyjną, na podstawie której D. S. uzyskał zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej o nazwie (...) położonej w S. przy ul. (...), a decyzją tą Sąd cywilny obu instancji jest związany. Tym samym właściwy organ orzekł pozytywnie o spełnieniu przez lokal wymogów przewidzianych przepisami do prowadzenia apteki, a materia będąca przedmiotem badania przed wydaniem decyzji przewidziana jest do kompetencji organu administracyjnego. Co najistotniejsze, nastąpiło to przed dokonaniem przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość, których rozliczenia domaga się w niniejszej sprawie. Skoro bowiem, w toku prowadzonej działalności, stan techniczny pomieszczeń był dla powoda niesatysfakcjonujący, więc D. S. postanowił przeprowadzić w nim remont.

Za bezzasadnością żądania powoda w stosunku do pozwanej przemawia także argument przedstawiony przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w odniesieniu do roszczeń opartych na treści art. 206-207 k.c. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, skoro Gmina i Miasto S. nie była właścicielem całości, bądź części budynku, jak również właścicielem wyodrębnionych w nim lokali, stąd nie może być adresatem jakichkolwiek roszczeń z tytułu rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, a unormowanych w art. 206-207 k.c. Tak więc, rację ma Sąd Rejonowy, że powód jako współwłaściciel części budynku, w której poczynił nakłady (niezależnie od tego czy użyteczne czy konieczne) na kwotę 57.911,06 zł lub 42.778,90 zł może je rozliczyć wyłącznie jako roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej.

Marginalnie, w okolicznościach niniejszej sprawy wskazać także należy, iż w myśl art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne

uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Można zatem umówić się o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Jeżeli zatem strony odmiennie uregulowałyby łączący je stosunek prawny niż to wynika z art. 662 § 1 k.c., najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 roku, II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 roku, sygn. akt VI ACa 852/10, Lex nr 835549). Jeżeli więc elementem charakterystycznym łączącej strony umowy najmu byłoby to, że wynajmujący oferował lokal wymagający remontu i adaptacji do celów gospodarczych zakładanych przez najemcę, który dodatkowo miał świadomość złego stanu technicznego lokalu i konieczności przeprowadzenia w nim remontu i adaptacji na potrzeby planowanej działalności to znaczy, że wyłączały funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. Tym samym wszelkie nakłady konieczne obciążałyby najemcę, który nie mógłby domagać się zwrotu ich wartości od wynajmującego.

Chybiony jest także zarzut apelacji, jakoby powód deklarując gotowość remontu wynajmowanego lokalu i elementów budynku „na własny koszt” „godził się na rezygnację z rozliczenia nakładów koniecznych czynionych na lokal”. Oczywistym jest bowiem, o czym była już mowa wyżej, iż powodowi nadal przysługuje prawo dochodzenia rozliczeń z tytułu dokonanych nakładów, ale nie na wskazanych podstawach prawnych i nie przeciwko pozwanej Gminie i Miastu S.. Generalnie bowiem, powód nie dokonał prawidłowej analizy stanu prawnego i niewłaściwie skierował swoje powództwo.

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 663 k.c. w zw. z art. 753 § 1 k.c., to zgodzić się ze skarżącym można jedynie w zakresie tego, że w świetle obowiązujących przepisów, brak wyznaczenia wynajmującemu terminu do dokonania napraw nie pozbawia najemcy roszczenia o rozliczenie poniesionych wydatków, a jedynie przenosi zasady tego rozliczenia na grunt przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przedstawiona konstrukcja nie znajduje zastosowania w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, z uwagi na fakt, iż powód nie udowodnił, że dokonane nakłady należy zaliczyć do nakładów koniecznych.

Zgodzić należy się z pełnomocnikiem pozwanej, który w odpowiedzi na apelację wskazał, iż zarzut naruszenia art. 676 k.c., dotyczący braku możliwości realizacji uprawnienia o przywróceniu stanu poprzedniego przez zabranie nakładów należy oceniać w kategoriach kolejnego argumentu za oddaleniem powództwa. Skoro bowiem, zwrotu nakładów można żądać po zwrocie rzeczy wynajmującemu, co w sprawie nie miało miejsca, więc prawo powoda żądania od pozwanego zwrotu nakładów nigdy nie powstało.

Podsumowując, wskazać należy, iż rację ma pozwana twierdząc, że postępowanie powoda nakierowane było na wykazanie poczynienia i rodzaju nakładów, a nie na wykazanie prawa powoda żądania zwrotu nakładów. Tymczasem umowa stron z dnia 01 marca 2004 roku wyłączała prawo powoda do żądania zwrotu nakładów, niezależnie od ich rodzaju, wskazując jedynie w § 8, że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego. Podkreślić jednak także ponownie trzeba, że powodowi nadal przysługuje roszczenie z tytułu rozliczenia dokonanych nakładów, ale należy je skierować przeciwko właściwemu podmiotowi.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., w myśl którego powód, jako strona przegrywająca sprawę na żądanie pozwanej, obowiązany jest do zwrotu kosztów procesu, które stanowią koszty zastępstwa prawnego w kwocie 1.800,00 zł (§ 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), gdyż taka kwota odpowiada charakterowi sprawy, nakładowi pracy pełnomocnika i jest zgodna z obowiązującymi stawkami.