

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 marca 2013 roku w sprawie z powództwa G. S. przeciwko Gminie Ł. – Administracji (...) Ł. (...) o zapłatę kwoty 30.688,95 zł Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 468,88 zł, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 3. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.291 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 4. nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 3.046,65 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie oddalonej części powództwa, a w punkcie 5. nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 46,39 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie uwzględnionej części powództwa.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka, skarżąc je w zakresie punktów 2, 3 i 4 wyroku oraz zarzucając:

- naruszenie art. 7 k.c. w zw. z art. 226 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niezasadne przyjęcie, jakoby powódka w przedmiotowej sprawie posiadała lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w Ł. w złej wierze wobec faktu złożenia przez nią wniosku o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej matce – A. S.,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny, bez jego wszechstronnego rozważenia w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego oraz poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że poczynione przez powódkę nakłady na sporny lokal stanowią nakłady zbytkowe,

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przyczyn, dla których Sąd przyjął, że dokonane przez powódkę nakłady we wskazanym lokalu miały charakter nakładów koniecznych wobec stanowiska biegłego przedstawionego w ustnej opinii uzupełniającej.

W konkluzji to tak sformułowanych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku wraz z zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa sądowego za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Z tego względu Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia. W tym miejscu zaznaczenia jedynie wymaga, że poczynione przez Sąd I instancji ustalenia co do faktu zamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu przed śmiercią matki A. S. i uczynienia z niego swego centrum życiowego, nie mają rozstrzygającego znaczenia dla wyniku niniejszego postępowania, a to wobec prawomocnego orzeczenia oddalającego powództwo G. S. o wstąpienie w stosunek najmu, które z mocy art. 365 k.p.c. wiąże również Sąd rozpoznający niniejszą sprawę.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom apelującej trafnie Sąd I instancji uznał, że powódka posiadała wskazany lokal w złej wierze. W art. 226 w zw. z art. 230 k.c. ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Dobra lub zła wiara posiadacza jest wyrazem jego subiektywnego przekonania co do istnienia lub nieistnienia określonego prawa lub uprawnienia. Posiadaczem w dobrej wierze jest osoba

posiadająca przeświadczenie, że przysługuje jej prawo własności konkretnej rzeczy, jak również osoba, która uważa się za właściciela rzeczy nie wiedząc np., że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności jest nieważna. Odpowiednio posiadaczem zależnym w dobrej wierze jest osoba, pozostająca w błędnym, lecz usprawiedliwionym okolicznościami sprawy, przeświadczeniu, że przysługuje jej uprawnienie do korzystania z rzeczy. W złej wierze jest natomiast posiadacz zależny zajmujący rzecz samowolnie lub bezprawnie po zakończeniu stosunku umownego. Wprawdzie powołany przez apelującą przepis art. 7 k.c. stanowi, że jeśli ustawa (tak jak w art. 226 k.c.) uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary, lecz jest to domniemanie wzruszalne. W tym przypadku ciężar dowodu złej wiary spoczywa na właścicielu rzeczy. Domniemanie to może być również obalone przez same okoliczności faktyczne wskazujące w sposób niewątpliwy na istnienie złej wiary posiadacza. Sytuacja taka występuje w niniejszej sprawie. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji ustalił bowiem, że powódka w trakcie remontu prowadzonego w przedmiotowym lokalu po śmierci matki została uprzedzona przez (...), że wstąpienie przez nią w stosunek najmu po dotychczasowej najemczynie jest co najmniej wątpliwe. Nie ulega zatem wątpliwości, okoliczność ta powinna skłonić powódkę, mającą świadomość, że nie posiada tytułu prawnego do korzystania z lokalu, do powzięcia wątpliwości co do możliwości wstąpienia z mocy prawa (art. 691 k.c.) w stosunek najmu lokalu. O braku podstaw do wstąpienia w stosunek najmu powinna przekonywać także postawa pozwanego w tym względzie. Gmina bowiem odmówiła zawarcia z powódką umowy najmu. W konsekwencji powódka była zmuszona zainicjować postępowanie sądowe o ustalenie stosunku najmu, które zakończyło się dla powódki niekorzystnie. W świetle powyższych okoliczności należy uznać, że posiadanie przez powódkę spornego lokalu następowało w warunkach złej wiary. Powódka wykonała remont lokalu, nie będąc jego najemcą i nie zgłaszając zamiaru jego przeprowadzenia do administracji, ani nie upewniając się, czy zostanie przyznane jej prawo najmu.

Nie ma również racji powódka, zgłaszając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i podnosząc, że Sąd I instancji w sposób sprzeczny z zasadami wyrażonymi w tym przepisie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, co doprowadziło do błędnej konkluzji, iż poczynione przez powódkę nakłady na sporny lokal stanowią nakłady zbytkowe, a nie konieczne w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. Okoliczność ta bowiem została w sposób jednoznaczny wyjaśniona za pomocą sporządzonej na zlecenie Sądu I instancji opinii pisemnej i ustnej biegłego Z. S.. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597) i sądów powszechnych (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 kwietnia 2013 r., I ACa 1449/12, LEX nr 1316217) przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. W przeciwieństwie do nich „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 zbytkowe. Jak wykazano wyżej wobec treści zebranego materiału dowodowego brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka była posiadaczem lokalu w dobrej wierze. A zatem powódka, jako posiadaczka w złej wierze, mogła żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile pozwany wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem (art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k.c.). W rozpoznawanej sprawie żadna ze stron nie przedstawiła jakichkolwiek wytycznych co do standardu lokali mieszkalnych udostępnianych przez Gminę, tj. takich jak lokal zajmowany przez powódkę. Okoliczność ta utrudnia, choć nie uniemożliwia, ocenę charakteru nakładów w świetle art. 226 § 2 k.c., tj. w kontekście ich podziału na konieczne i pozostałe. Niemniej jednak należy zauważyć, że ocena charakteru nakładów poczynionych przez powódkę na sporny lokal nie może zostać dokonana w oderwaniu od całokształtu sytuacji dotyczącej tego lokalu, tj. kto jest jego właścicielem, jakie jest jego przeznaczenie, w jakim celu i przez kogo jest on wynajmowany, a także jakich korzyści spodziewa się właściciel lokalu wynajmując go osobom trzecim. Biorąc to pod uwagę w ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji słusznie uznał, że jedynymi nakładami koniecznymi są te, które dotyczą wymiany tablicy rozdzielczej oraz wskazane w punktach 22-24 opinii. Zatem na rzecz powódki zasądzeniu podlega kwota stanowiąca zwrot kosztów związanych z tymi nakładami.

Z powyższych względów zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. uznać należało za chybiony.

Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji nie doszło też do naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., gdyż pisemne motywy zaskarżonego wyroku pozwalają na szczegółowe odtworzenie procesu rozumowania, który ostatecznie doprowadził do konkluzji znajdujących wyraz z kwestionowanym orzeczeniu, co jest konieczne dla dokonania prawidłowej kontroli instancyjnej. Zauważenia bowiem wymaga, że w uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wyjaśnił, dlaczego uznał, iż prace wymienione w punktach 20 i 21 pisemnej opinii sporządzonej przez biegłego Z. S. (tj. zlewozmywak i kuchnia gazowa) nie stanowią nakładów koniecznych pomimo zaliczenia ich do tej kategorii przez biegłego. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy wziął pod uwagę stopień zużycia tych elementów wyposażenia, a także fakt, iż w chwili wydania lokalu przez powódkę pozwanemu kuchnia gazowa została zakwalifikowana do wymiany z uwagi na uszkodzenie drzwiczek i brak niezbędnego osprzętu. Sąd odwoławczy podziela tę ocenę.

Konkludując, słusznie Sąd I instancji uznał, że po śmierci dotychczasowej najemczynie powódka zajmowała sporny nr 19 przy ul. (...) w Ł. bez tytułu prawnego i będąc w złej wierze, a także że poczynione przez nią nakłady w trakcie remontu tego lokalu tylko w niewielkim stopniu są nakładami koniecznymi, co uzasadnia zwrot ich wartości na rzecz powódki w kwocie 468,88 zł, a w pozostałej części oddalenie powództwa.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.