

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2014 roku, w sprawie z powództwa J. K. i A. K. przeciwko Gminie Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. o zapłatę kwoty 5.000 złotych, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. zarzucenie przepisów prawa materialnego, a to art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie niniejszej przepisy o zwrocie nakładów posiadaczowi zależnemu jako *lex specialis* wyłączają zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w sytuacji, gdy w sprawie niniejszej nie ma podstaw do zastosowania art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. albowiem obejmują one jedynie taki stan faktyczny, w którym nakłady były dokonywane bez wiedzy, czy zgody właściciela;

2. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej na okoliczność stanu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zakresu wykonywanych prac oraz ich wartości, w sytuacji gdy wnioski te zmierzały do wyjaśnienia istotnych spornych okoliczności sprawy;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wobec zaniechania wskazania przyczyn, dla których Sąd Rejonowy oddalił zgłoszone przez powodów wnioski dowodowe celem ustalenia stanu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zakresu wykonywanych prac oraz ich wartości.

W oparciu o wskazane zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oraz zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wedle norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej, zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W pierwszym rzędzie, należało się odnieść do zarzutów formalnych, bowiem, brak uchybień w tym zakresie, stwarza dopiero możliwość dokonania oceny prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. nie jest trafny. W pierwszej kolejności przypomnienia wymaga, iż zgodnie z art. 380 k.p.c. na wniosek strony zakresem kognicji sądu rozpoznającego apelację mogą zostać objęte niezaskarżalne postanowienia sądu pierwszej instancji, jeżeli tylko wywarły one wpływ na treść zaskarżonego wyroku.

W niniejszej sprawie apelujący podnosi, iż Sąd Rejonowy w sposób niezasadny oddalił wnioski dowodowe, co miało istotny wpływ na treść zapadłego w pierwszej instancji rozstrzygnięcia. Zważyć jednak należy, iż wywiedziona przez stronę powodową apelacja nie zawiera wprost sformułowanego wniosku o rozpoznanie wskazanego postanowienia Sądu Rejonowego. Niemniej Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż treść argumentacji przedstawionej w apelacji poczytać należało jako wniosek o poddanie kontroli w trybie art. 380 k.p.c. orzeczenia Sądu Rejonowego. Podnieść także należy, iż bezpośrednio po wydaniu postanowienia o oddaleniu wniosków pełnomocnik powodów zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie 162 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy zasadnie oddalił zgłoszone przez stronę powodową wnioski dowodowe, jako bezcelowe dla rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia na gruncie przepisu art. 405 k.c.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. również jest chybiony. Sąd Okręgowy podziela dominujące w judykaturze stanowisko, iż strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałyby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286 , z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjnej, co umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia sądu pierwszej instancji. Uważna lektura treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, iż Sąd I instancji podał przyczyny oddalenia wniosków dowodowych strony powodowej, co czyni podniesioną argumentację za bezzasadną.

Przechodząc do oceny zarzutów prawa materialnego, wskazać należy, iż dotyczyły one naruszenia art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 405 k.c. W ocenie strony apelującej przyjęcie przez Sąd I instancji, iż w sprawie niniejszej przepisy o zwrocie nakładów posiadaczowi zależnemu jako *lex specialis* wyłączają zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu jest błędne.

Z powyższym stanowiskiem apelujących nie można się zgodzić. W podnoszonych przez stronę powodową okolicznościach faktycznych Sąd I instancji słusznie wskazał, że ewentualną podstawą prawną zwrotu nakładów na rzecz powodów stanowiły przepisy dotyczące rozliczeń pomiędzy posiadaczem zależnym nieruchomości i właścicielem nieruchomości z tytułu poniesionych przez posiadacza nakładów na nieruchomość (art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Jednocześnie przepisy te stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów o odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Ustawodawca regulując roszczenia posiadacza z tytułu poniesionych przez niego nakładów na nieruchomość właściciela w art. 226 k.c. (jak również posiadacza zależnego – art. 226 w zw. z art. 230 k.c.) dokonał odrębnej regulacji prawnej, wyodrębniając normy szczególne, które mają pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron (System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe, T. III, pod red. T. Dybowskiego , CH Beck , W-wa 2003, s. 504 i n.). Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 roku (V CSK 13/13, Teza numer 1, Lex numer 1425056), w którym wskazał, że jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na którego podstawie dokonane zostały nakłady nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy dopiero zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c., które jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 k.c. wyłączają możliwość rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia. Jednocześnie wbrew stanowisku strony apelującej unormowanie przewidziane tymi przepisami stosuje się wprost także wówczas, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku, Teza nr. 1, IV CSK 601/11, Lex numer 1229972, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 grudnia 2013 roku, (...), Lex numer 1409059). W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga fakt, o którym Sąd Rejonowy wspomniał na końcu uzasadnienia, a który w ocenie Sądu Okręgowego ma zasadnicze znaczenie, że z dokumentu „Pozwolenie na wykonanie robót budowlanych” z 1957 r. wynika, że przebudowa strychu na mieszkanie odbędzie się na koszt T. K., a niejako potwierdzeniem tego faktu była zawarta później umowa najmu nie zawierająca żadnych zasad rozliczenia poniesionych kosztów

adaptacji. Przeciwnie umowa ta przewidywała, że podstawą do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu w przypadku ulepszeń dokonanych przez najemcę stanowi umowa, w oparciu o którą najemca dokonał ulepszeń, a w przypadku jej braku wiążące jest stanowisko wynajmującego w zakresie żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub zatrzymania ulepszeń za zawrotem ich wartości. Oznacza to, że umowa (...) dotycząca przebudowy strychu nie przewidywała rozliczenia kosztów tej przebudowy, które w całości miał ponieść T. K..

W ocenie Sądu Okręgowego o ile Sąd I instancji trafnie wskazał, że żądanie pozwu oparte na przepisie art. 405 k.c., tj. o bezpodstawnym wzbogaceniu jest wyłączone przez przepisy art. 226 k.c. to niezasadnie zaniechał oceny zgłoszonego roszczenia pod kątem tego przepisu. Przypomnieć w tym miejscu wypada, iż kwalifikacja prawna stanu faktycznego należy do sądu, który nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną roszczenia. Przeciwnie, sąd jest obowiązany rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod rozwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku. Wskazanie jedynie, że roszczenie oparte na podstawie art. 226 k.c. było przedmiotem rozpoznania przez Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w sprawie o sygn. akt I ACa 313/13 było niewystarczające i wymagało - jak zresztą słusznie dostrzegł Sąd I instancji - rozważenia kwestii dopuszczalności drogi sądowej w kontekście powagi rzeczy osądzonej. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie zachodziła powaga rzeczy osądzonej w zakresie roszczenia objętego przepisem art. 226 kc, bowiem jak wskazał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu, w dacie wyrokowania przez ten Sąd, lokal nie został jeszcze wydany przez powodów pozwanemu, a zatem roszczenie jeszcze nie powstało. Jednakże również w niniejszym postępowaniu, po wydaniu lokalu, powodowie nie podjęli próby udowodnienia o ile wzrosła wartość nieruchomości na skutek dokonania nakładów w chwili wydania lokalu pozwanemu. Powodowie bowiem opierając swoje roszczenie na przepisie art. 405 kc wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości przystosowanego strychu do warunków mieszkalnych.

Uznając zatem zaskarżone orzeczenie za prawidłowe i nie naruszające przepisów wskazanych w apelacji Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację i na podstawie art. 98 kpc orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.