

Sygn. akt I ACa 895/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K. i H. K.

przeciwko G. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 7 maja 2013 r. sygn. akt I C 846/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powodów Z. K. i H. K. solidarnie na rzecz pozwanego G. M. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu na rzecz adwokata D. B. z Kancelarii Adwokackiej w N. (...) kwotę 3 321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) w tym 621 zł podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 895/13

## UZASADNIENIE

Z. K. i H. K. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od G. M. kwoty 190350 zł. W uzasadnieniu wskazali, iż na skutek wyroku eksmisyjnego, za namową pozwanego, któremu zależało na jak najszybszym zwolnieniu zajmowanego przez nich lokalu, w dniu 19 kwietnia 2010 r. wyprowadzili się do innego lokalu. W trakcie trwania najmu ponieśli szereg nakładów na lokal, który opuścili. W zamian za opuszczenie lokalu pozwany zobowiązał się do wykonania

remontu przydzielonego im lokalu socjalnego i pokrycia kosztów związanych z wynajęciem na ten czas mieszkania zastępczego. Na dochodzona należność składa się : kwota 185.000 zł z tytułu nierozliczonych nakładów na zwolniony lokal , 1500 zł poniesionych za wynajęcie mieszkania na czas remontu lokalu socjalnego. Dodatkowo żądanie zapłaty 2000 zł odpowiadało kosztom technicznego odbioru instalacji elektrycznej, zaś 1850 zł - czynszowi za poddzierżawę udostępnionego pozwanemu miejsca postojowego znajdującego się w bezpośredniej bliskości lokalu.

G. M. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany podniósł zarzut powagi rzeczy ugodzonej wynikającej z pozasądowego porozumienia z dnia 19 sierpnia 2010 r., przyznał że prowadził z powodami negocjacje zmierzające do rozwiązania ich problemów mieszkaniowych. Jako inwestor na działce na której znajdował się budynek mieszkalny był skłonny do pewnych ustępstw. Wskazał, że wywiązał się z zawartej z powodami ugody, przekazał bowiem dobrowolnie na remont przyznanego im lokalu socjalnego kwotę około 50.000 zł mimo, że nie był do tego zobowiązany. Niezależnie od podniesionego zarzutu podniósł, iż powodowie nie przedstawili żadnych dowodów potwierdzających fakt poniesienia kosztów związanych ze wskazywanymi nakładami a nakłady dotyczyły okresu sprzed daty kiedy został właścicielem , nie jest więc legitymowany biernie. Zakwestionował również zasadność żądania w zakresie należności za miejsce postojowe podając, iż kwestia ta nie była przedmiotem ustaleń między stronami. Zarzucił nadto, iż powodowie w żaden sposób nie wykazali by ponieśli wydatki rzędu 2.000 zł wynikające z konieczności odbioru instalacji elektrycznej, która została przez pozwanego wykonana w lokalu socjalnym, i nie wykazali by uzasadnione było żądanie w zakresie kwoty 1.500 zł. Z ostrożności procesowej podniósł zarzut zużycia nakładów użytecznych i zarzut potrącenia ewentualnych roszczeń powodów z kwotą wynikającą z egzekwowanej zaległości z tytułu należnego mu czynszu.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2013r. sygn. akt I C 846/12 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo, zasądził od powodów Z. K. i H. K. solidarnie na rzecz pozwanego G. M. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego, w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa i przyznał od Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu adwokatowi D. B. Kancelaria Adwokacka (...), (...)-(...) N. wynagrodzenie w kwocie 4 428,00 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodom z urzędu.

Sąd Okręgowy ustalił, że: powodowie uzyskali przydział lokalu mieszkalnego na poddaszu budynku położonego w Z. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 77,94 m<sup>2</sup>, na podstawie decyzji kwaterunkowych z 1973 r. i z 1977 r. i byli najemcami przedmiotowego lokalu. W związku z decyzją właściwych władz nadzoru budowlanego w okresie 1977-1978 pozwani dokonali szeregu nakładów na przedmiotowy lokal. Prowadzone w połowie lat 80-tych prace związane z remontem łazienki, w tym zainstalowaniem wc i urządzeń kąpielowych zostały powodom przez Urząd Miasta zwrócone i rozliczone. W uwzględnieniu wniosku powoda, zaktualizowane zostały stawki czynszu z uwagi na przeprowadzony remont. Po tym jak w połowie 1989 r. doszło do przekształceń własnościowych zajmowanego przez powodów lokalu, w którym udziały nabyli w równych częściach pozwany G. M. oraz L. M., J. M. i P. W., powodowie wymienili podłogę w kuchni, zainstalowali piece akumulacyjne i docieplili część ścian wewnętrznych. Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem zasądził solidarnie od powodów na rzecz L. M., G. M. i J. M. kwotę 7.000 zł tytułem czynszu za okres od października 2004 r. do listopada 2005 r. Podniesione przez powodów w toku postępowania o zapłatę czynszu żądanie rozliczenia nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość końcem lat 70-tych, ze względu na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia, nie zostało uwzględnione. Na dzień 6 września 2012 r. trwała egzekucja przeciwko Z. K. prowadzona na podstawie wymienionego tytułu. Wobec zaległości w zapłacie czynszu, właściciele wypowiedzieli powodom umowę najmu ze skutkiem od dnia 1 września 2006 r., a następnie pozwem z dnia 16 października 2006 r. zainicjowali sprawę o ich eksmisję z zajmowanego lokalu. Wyrokiem z dnia 5 marca 2008 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem nakazał m.in. powodom eksmisję z zajmowanego lokalu w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku. Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2008 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zmienił zaskarżony wyrok w części, przyznając powodom prawo do lokalu socjalnego, wykonanie opróżnienia lokalu wstrzymując do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Po 2008 r. powodowie nie dokonywali żadnych nakładów na przedmiotową nieruchomość. Pismem z dnia 12 kwietnia 2010 r. Urząd Miasta Z. skierował powodów do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego w Z. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego ze współużywalnością toalety o

łącznej powierzchni 22,15 m<sup>2</sup>. W związku z przedmiotową ofertą, G. M. dobrowolnie zobowiązał się do poniesienia kosztów związanych z niezbędnym remontem lokalu socjalnego celem niezwłocznego zwolnienia przez powodów zajmowanego mieszkania. Na prośbę pozwanego powodowie opuścili mieszkanie przy ul. (...) i w dniu 19 kwietnia 2010 r. wprowadzili się na czas remontu lokalu położonego przy ul. (...) do opłacanego przez pozwanego lokalu położonego przy ul. (...) w Z.,. Po miesiącu powodowie wyprowadzili się do mieszkania swoich znajomych. W związku z przedłużającymi się pracami remontowymi, powodowie zaczęli kierować przeciwko pozwanemu zarzuty o oszustwo, inicjując w prokuraturze sprawę karną. Równocześnie planowali podjąć z zarządem TBS rozmowy celem uzyskania pomocy finansowej na dokończenie remontu, o czym powziął informacje także pozwany i nawiązał kontakt z powodami skutkujący porozumieniem zawartym w dniu 19 sierpnia 2010 r. Z. K. oświadczył w tym porozumieniu, że do dnia 19 sierpnia 2010 r. otrzymał od pozwanego w gotówce kwotę 20.000 zł, która została przeznaczona na remont i zakup niezbędnego wyposażenia lokalu przy ul. (...), pozwany zaś oświadczył, iż na prace w przedmiotowym lokalu złożyły się: wymiana stolarki okiennej, montaż antywłamaniowych drzwi wejściowych, wymiana podłogi w całym mieszkaniu, położenie suchych tynków, wymalowanie ścian i przystosowanie kuchni. Równocześnie G. M. zobowiązał się do pokrycia kosztów związanych z adaptacją pomieszczenia na łazienkę w kwocie 6.000 zł, które tego dnia przekazał powodowi. Równocześnie Z. K. oświadczył, iż nie będzie rościł dodatkowych żądań w związku z adaptacją przedmiotowego lokalu. Pozwany zobowiązał się także wypłacić sąsiadowi powodów R. D. stosowne odszkodowanie z tytułu odstąpienia części lokalu mieszkalnego, a także do dostarczenia do końca sierpnia 2010 r. protokołu z badań instalacji elektrycznej w lokalu powodów. Strony ustaliły nadto, że pozwany wypłaci kwotę 950 zł tytułem rekompensaty za aparat słuchowy dla powódki H. K. i przyjęły także, że z dniem podpisania porozumienia odstępują od wszelkich sporów sądowych, które zostały bądź miałyby zostać wytoczone przeciwko którejkolwiek ze stron porozumienia. Łącznie pozwany przekazał na potrzeby mieszkaniowe powodów kwotę około 50.000 zł . W dniu 7 kwietnia 2011 r. powodowie skierowali do Sądu Rejonowego w Zakopanem m.in. przeciwko pozwanemu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej celem rozliczenia kwoty 185.000 zł. Ugoda nie doszła jednak do skutku. Zaległość powodów za dzierżawę miejsca postojowego przy ul. (...) w Z., na dzień rozwiązania umowy tj. 7 lipca 2011 r., wynosiła 1.850 zł. W dniu 28 stycznia 2013 r. ze strony władz miasta została do powodów skierowana propozycja dotycząca możliwości przydziału nowego lokalu socjalnego w nowowynbudowanym budynku przy ul. (...) w Z.. W dniu 4 lutego 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zakopanem w sprawie o sygn. Km 1153/12 dokonał licytacyjnej sprzedaży należącego do H. K. samochodu osobowego celem zaspokojenia wierzytelności w kwocie około 3.000 zł przypadającej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Z.. Sąd pominął dowody z zeznań świadków A. S. i M. N. jako nieprzydatne. Nieprzydatny Zdaniem Sadu pierwszej instancji był również dowód z opinii biegłego ds. budowlanych, gdyż z oświadczenia pozwanego wynika że, budynek w którym usytuowany był przedmiotowy lokal, w chwili obecnej już nie istnieje. Sąd pierwszej instancji wskazał, że fakt , że pozwany był tylko współwłaścicielem nieruchomości , której znajdował się opuszczony lokal nie stanowił przeszkody do dochodzenia od niego roszczeń. Odwołując się do ustaleń, z których wynika, że pozwany nabył udział we współwłasności nieruchomości dopiero w 2002r. Sąd Okręgowy przyjął, że G. M. nie jest legitymowany w zakresie żądań zwrotu nakładów dotyczących okresu z lat do 1977 r. do 2002 r. Bez znaczenia więc był zarzut przedawnienia w tym zakresie. Ponadto Sąd odwołał się do treści zawartego pomiędzy stronami porozumienia, oraz przepisu art. 917 i nast. k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego z porozumienia wynika, że w zamiarze uczynienia wzajemnych ustępstw, strony ugodowo określiły sposób i zakres zaspokojenia wyprowadzanych przez powodów roszczeń, szczegółowo określając zakres zobowiązań pozwanego. Odpowiadające tym zobowiązaniom oświadczenia Z. K., iż „nie będzie rościł on dodatkowych żądań w związku z adaptacją lokalu” czy obu stron, iż „z dniem podpisania porozumienia odstępują one od wszelkich sporów sądowych, które zostały bądź miałyby zostać wytoczone przeciwko którejkolwiek ze stron porozumienia” wiąże strony. Wykładnia złożonych przez strony oświadczeń prowadzi do wniosku, iż przedmiotową ugodą objęte zostały w sposób całościowy, wszelkie wzajemne roszczenia w przyszłości. Skutkiem ugody było wygaśnięcie roszczeń, których dochodzenia w istocie ostatecznie obie strony w porozumieniu się zrzekły. Z tych zatem względów powództwo także i w pozostałej części nie zasługiwało na uwzględnienie. Nadto Sąd przywołał zeznania Z. K., który przyznał, że nakłady dokonywane po 1989 r. nie miały znaczącego charakteru, niewątpliwie więc łączna suma dobrowolnie przekazanych przez pozwanego kwot z naddatkiem zrekompensowała nakłady poniesione w tym czasie przez powodów. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż pozwany G. M. nie tylko sfinansował większą część remontu lokalu, ale również

zabezpieczył powodowi warunki bytowe zapewniając i opłacając im lokal zastępczy; przyjął także na siebie wyrównanie sąsiadowi uszczerbku związanego z odstąpieniem przez niego części swojego lokalu, sfinansował nadto powodowi wydatki związane z aparatem słuchowym, mimo, że do świadczeń nie był zobowiązany. Sąd zauważył także, że powodowie nie sprecyzowali o jakie konkretnie nakłady chodzi, co istotniejsze - w żaden sposób nie wykazali ich wartości. Za niezasadne Sąd uznał żądania oparte na odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) dotyczące kosztów miejsca parkingowego wobec braku wykazania przesłanek tej odpowiedzialności. Pozwany wykonał wszelkie zobowiązania, te zaś na które powoływali się powodowie, w tym czynsz za miejsce postojowe, nie były objęte przedmiotem umowy. G. M. wprawdzie przyznał, że dostał od powodów pęk kluczy, kategorycznie zaprzeczył jednak by z miejsca parkingowego korzystał. Ponadto Z. K. wyraźnie przyznał, iż instalacja elektryczna w zajmowanym przez powodów lokalu została przez pozwanego wykonana, a nie doszło jedynie do jej formalnego odbioru; jak zresztą podał, nie poniósł w tym względzie żadnych kosztów. Powodowie nie wykazali także zasadności żądania w zakresie kwoty 1.500 zł odpowiadającej, w ich przekonaniu, kosztom najmu lokalu w okresie prowadzonego remontu; nie wykazali w szczególności z czego wysokość dochodzonej należności miałyby wynikać zwłaszcza, że z niekwestionowanych ustaleń wynika, iż pozwany dobrowolnie opłacał powodowi lokal, który zajmowali przy ul. (...). Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika przeciwnika wyliczono stosownie do § 6 pkt 6 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Od tego orzeczenia apelację wnieśli powodowie, żądając zmiany wyroku w pkt I i III poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powodowie zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na przyjęciu, że:

- mocą porozumienia z dnia 19 sierpnia 2010r. strony zrzekły się dochodzenia wszelkich wzajemnych roszczeń w tym roszczeń o zwrot nakładów,

- pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy poddzierżawy miejsca postojowego mimo, że materiał dowodowy wskazuje, że przy ul. (...) w Z. powodowie wydali pozwanemu klucze i pilot do szlabanu, a pozwany je przyjął zobowiązując się jednocześnie do płacenia kwoty 150 zł miesięcznie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) tytułem korzystania z przedmiotowego miejsca postojowego,

- powodowie nie ponieśli szkody w związku z niezapewnieniem przez pozwanego odbioru instalacji elektrycznej, podczas gdy wobec niewywiązania się przez pozwanego ze zobowiązań na powodach ciąży obowiązek dokonania odbioru instalacji elektrycznej i poniesienia kosztów w kwocie 2000 zł.,

- powodowie nie wykazali jakoby ponieśli koszty w wysokości 1500 zł z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż mimo, że pozwany zobowiązał się zapewnić powodowi lokal zastępczy na czas trwania remontu powodowie zmuszeni zostali do wynajęcia lokalu na własny rachunek ponosząc koszty w wysokości 1500 zł.

Apelujący zarzucili także naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- tj. art. 388 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że roszczenia powodów nie zasługują na uwzględnienie z uwagi na to, iż powodowie mocą porozumienia z dnia 19 sierpnia 2010 r. skutecznie zrzekli się dochodzenia w przyszłości od pozwanego wszelkich roszczeń, które stanowiły przedmiot w/w porozumienia, podczas gdy pozwany wyzyskując przymusowe położenie powodów zastrzegł dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażąco stopniu wartość jego własnego świadczenia, w związku z czym powodowie uprawnieni są do żądania zwiększenia należnego im świadczenia.

Powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego a w przypadku oddalenia apelacji o zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika adw. D. B. kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu odwoławczym, które nie zostały uiszczone.

Zdaniem skarżących podpisanie przez strony porozumienia nie oznacza jakoby zamiarem powodów było zrzeczenie wszelkich roszczeń w stosunku do pozwanego w tym roszczenia o zwrot nakładów, jakie ponieśli oni na lokal przy ul. (...). Apelujący podnieśli, że składali wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność charakteru i wysokości nakładów. Wniosek ten nie został uwzględniony przez Sąd I instancji. Ponadto nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych ustalenia sądu I instancji, jakoby pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy poddzierżawy miejsca postojowego przy ul. (...) w Z., szczególnie, że pozwany wprost przyznał, iż powodowie dali mu klucze i pilot do szlabanu. Także wbrew ocenie Sądu I instancji powodowie ponieśli szkodę w kwocie 2000zł w związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązań z uwagi na niezapewnienie formalnego odbioru instalacji elektrycznej. Pozwany zobowiązał się także zapewnić powodom lokal zastępczy na czas trwania remontu. Jeszcze przed zakończeniem przedmiotowego remontu powodowie zmuszeni byli do jego opuszczenia i wynajęcia innego lokalu na własny rachunek. Z tego tytułu ponieśli oni koszty w kwocie 1500 zł. Zawierając porozumienie z dnia 19.08.2010 r. pozwany wyzyskał przymusowe położenie powodów i zastrzegł dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość jego własnego świadczenia, bowiem w zamian za poczynione przez powodów nakłady na mieszkanie mieszczące się przy ul (...), których wartość wynosiła zgodnie z kosztorysem wykonawczym remontu kapitałnego mieszkania 185 000 zł, pozwany zobowiązał się do świadczenia na rzecz powodów na łączną sumę nie przekraczającą kwoty 50 000 zł. Bez wątplenia wartość świadczenia jakie zastrzegł dla siebie pozwany przewyższała w rażącym stopniu wartość jego własnego świadczenia, Powodowie zmuszeni byli jednak przyjmując tak niekorzystne warunki zaproponowane im przez pozwanego, gdyż będąc osobami starszymi i bardzo schorowanymi pilnie potrzebowali zapewnić sobie godne miejsce zamieszkania. Dla powodów, których nie było stać na dalsze ponoszenie kosztów wynajmu mieszkania jedyną możliwością szybkiego ukończenia remontu lokalu socjalnego było zaakceptowanie warunków zaproponowanych przez pozwanego. Sytuacja, w jakiej znaleźli się powodowie zmusiła ich do zawarcia porozumienia mimo rażącego braku ekwiwalentności przewidzianych w nim świadczeń. Pozwany zdawał sobie sprawę z ciężkiej sytuacji powodów dlatego też zaproponował powodom niekorzystne dla nich warunki wiedząc, iż nie będą oni mogli podjąć z nim jakichkolwiek pertraktacji odnośnie wysokości świadczeń, wyzyskując tym samym przymusowe położenie w którym się znaleźli. Pozwany, jako osoba korzystająca stale ze względu na charakter prowadzonej przez siebie działalności z usług profesjonalnego pełnomocnika doskonale zdawał sobie sprawę z konsekwencji zaistniałej sytuacji. Powodowie natomiast wiedzy tej nie mieli. Według apelujących ich roszczenie o zwiększenie świadczenia zostało zgłoszone w terminie.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał ustalenia Sądu Okręgowego w przeważającej części za własne, uściślając że przekształcenia własnościowe w 1989r. nie dotyczyły G. M., gdyż wówczas współwłaścicielami nieruchomości byli P. W., J. M. i L. M. (odpis z KW (...) k-8 akt I C 305/05). W tej części jest to tylko niedokładność uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, albowiem Sąd Okręgowy prawidłowo wcześniej ustalił, że pozwany nabył udział we współwłasności w 2002r. Sąd Apelacyjny odmiennie natomiast ocenił treść porozumienia zawartego między stronami i uznał, że nie dotyczyło ono wygaśnięcia roszczeń o zwrot nakładów. Ani literalna treść porozumienia, które dotyczy tylko sporów związanych z warunkami bytowo- mieszkalnymi powodów K. ani też pozostałe przeprowadzone w sprawie dowody nie wskazują by przedmiotem oświadczeń woli było zrzeczenie się przez powodów roszczeń o zwrot nakładów. W tej części zarzut apelacji jest zasadny. Trudno logicznie przyjąć by strony obejmowały świadomością kwestię zwrotu nakładów skoro we wcześniejszym procesie cywilnym uznano nakłady za przedawnione a dalsze roszczenia związane z planowanym opuszczeniem lokalu nie były jeszcze kierowane do pozwanego przez powodów a kiedy zostały już podniesione pozwany uznawał, iż nie jest on ich adresatem. Negocjacje dotyczyły wcześniejszego

opuszczenia przez powodów lokalu przy ul. (...) w związku z dążeniem pozwanego do szybkiego rozpoczęcia planowanej inwestycji k- 46. Porozumienie miało rozstrzygać spory wynikające z konieczności szybkiego zwolnienia lokalu przy ul. (...) a także realizacji zobowiązań powoda dotyczących doprowadzenia lokalu socjalnego do pożądanego stanu. Bez znaczenia jest okoliczność, że pozwany nie był zobowiązany do dostarczenia powodom lokalu socjalnego skoro zobowiązał się względem powodów do dostosowania lokalu przydzielonego na zasadach lokalu socjalnego do lepszego standardu. Można zrozumieć cel działania pozwanego, zainteresowanego szybkim opuszczeniem lokalu przez pozwanych, którzy mogli kwestionować stan lokalu i przedłużać moment wyprowadzki, zmuszając powoda do wszczęcia egzekucji w sytuacji, gdy chciał on szybko rozpocząć planowaną inwestycję. Sam pozwany zeznał, że był on zainteresowany by powodowie jak najszybciej opuścili lokal i zgodził się na przeprowadzenie remontu lokalu przy ul. (...). Porozumienie z dnia 19 sierpnia 2010r. miało więc zakończyć spory związane z wykonaniem zobowiązań dotyczących stanu lokalu socjalnego tj związane z zaprzestaniem finansowania remontu i zakończyć spory co do roszczeń powiązanych z przeniesieniem się powodów do nowego lokalu. Nie dotyczyło ono jednak roszczeń o zwrot nakładów na lokal przy ul. (...). Ponadto Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy ustalił, że w chwili opuszczenia lokalu przy ul. (...) doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy, zgodnie z którą pozwany przejął od powodów miejsce postojowe przy ul. (...) w Z., zobowiązując się pokrywać płatności z tytułu korzystania z miejsca postojowego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Sam pozwany przyznał, że odebrał klucze i nie zaprzeczał twierdzeniom powodów, że pobrał pilota. Nie zaprzeczył też, że zaczął płacić za miejsce postojowe. Trudno uznać, że powodowie byli zainteresowani kontynuowaniem dzierżawy i opłacaniem czynszu za miejsce postojowe, w sytuacji gdy opuszczali lokal i nie byli zainteresowani faktycznym korzystaniem z miejsca postojowego. Odebranie pilota i rozpoczęcie opłacania przez okres 3 miesięcy jasno wskazuje, że strony podjęły uzgodnienie w tym przedmiocie. Wiarygodne są więc zeznania powoda, że pozwany zgodził się płacić opłaty związane z korzystaniem z tego miejsca skoro ten pobrał wziął klucz i pilota oraz zaczął opłacać czynsz a ta okoliczność nie była zaprzeczona przez pozwanego. To czy faktycznie pozwany korzystał z miejsca postojowego nie ma znaczenia skoro miał on taką możliwość i przyjął na siebie obowiązek uiszczania opłat z tego tytułu. Odpowiada więc względem powodów skoro dopuścił do istnienia zaległości wobec Wspólnoty zarządzającej parkingiem. Pozostałe ustalenia nie budzą wątpliwości. Sąd pierwszej instancji nie naruszył zasad oceny dowodów przez przyjęcie, że powodowie nie wykazali, że ponieśli dodatkowe koszty związane z zamieszkaniem po opuszczeniu lokalu przy ul. (...). Nie wykazali by zapłacili swojej rodzinie czynsz a przede wszystkim nie wykazali, że takie koszty pozostają w związku przyczynowym z niemożliwością zamieszkania lokalu przy ul. (...) lub przy ul. (...) na skutek nienależytego wykonania przez pozwanego umowy ustnej. Nadto z uwagi na przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że strony wiąże porozumienie z dnia 19 sierpnia 2010r. ewentualne roszczenie o zwrot kosztów zamieszkiwania w okresie po wyprowadzeniu z ul. (...) a przed zamieszkaniem przy ul. (...) nie mogłoby być dochodzone, gdyż byłoby to roszczenie związane z warunkami bytowo- mieszkalnymi powodów K.. Zrzeczenie się w tym zakresie roszczeń było skuteczne. Nie jest też zasadne stanowisko powodów, że zawierając porozumienie z dnia 19 sierpnia 2010r. pozwany wykorzystał ich przymusowe położenie. W aspekcie przyjęcia, że porozumienie nie dotyczyło nakładów lecz tylko warunków bytowo- mieszkalnych, trzeba zauważyć, że obciążenie świadczeniami pieniężnymi dotyczyło przede wszystkim pozwanego. Powodowie oświadczyli w momencie zawierania porozumienia tylko, że nie będą rościć dodatkowych roszczeń z tytułu adaptacji lokalu przy ul. (...). Ich świadczenie polegało w zasadzie tylko na znoszeniu niedogodności wynikających z zamieszkania w lokalu w którym jeszcze trwał remont. Lokal ten przydzielono powodom na zasadach lokalu socjalnego i jeżeli przed przeprowadzką lokal ten nie spełniał wymogów właściwych dla lokalu socjalnego to pozwany chcąc doprowadzić do wyprowadzenia się powodów i nie chcąc oczekiwać na dostarczenie lokalu przez gminę musiał doprowadzić ten lokal do odpowiedniego stanu umożliwiającego zamieszkanie. Deklaracja pomocy w polepszeniu standardu lokalu o jakiej mowa w pozwie nie oznaczała jednak przyjęcia obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego. Według twierdzeń pozwu powodowie musieli zawrzeć porozumienie by dokończyć remont. W tym lokalu mieszkali jednak już od 28 lipca 2010r. co oznacza, że porozumienie z dnia 19 sierpnia 2010r. nie mogło być wymuszone albowiem z ustaleń wynika, że zobowiązanie pozwanego dotyczyło tylko finansowania remontu w zakresie niezbędnym celem niezwłocznego zwolnienia przez powodów lokalu na K.. Nawet jeżeli powodowie obawiali się, że pozwany nie dotrzyma ustnych zobowiązań złożonych w momencie wyprowadzenia to i tak ich sytuacja nie była przymusowa bo powodowie mogli doprowadzić lokal do odpowiedniego stanu kosztem wynajmującego tj Gminy, która skierowała powodów do zamieszkania przy ul. (...). Nawet jednak zakładając hipotetycznie, że stwierdzenie zawarte w porozumieniu, że (strony) odstępują od wszelkich

sporów dotyczy także kwestii nakładów to trzeba zauważyć, że pozwany mając świadomość nieskuteczności zarzutów podnoszonych w sprawie o zapłatę nie mógł być świadomy rozmiaru roszczeń pozwanych z tytułu nakładów, które zostało skonkretyzowane w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej w 2011r. i to jeszcze w oparciu o dokumenty obrazujące koszty według wartości sprzed denominacji. Pozwany nie mógł więc wyzyskać sytuacji powodów zawierając porozumienie w 2010r., tym bardziej, że nie miał on w ogóle zamiaru zatrzymania nakładów planując rozbiórkę całego budynku i zamierzając wybudować inny obiekt. Także i nawet w takim przypadku zarzut naruszenia art. 388 k.c. nie mógł być więc skuteczny. Prawidłowo też Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie nie ponieśli szkody polegającej na braku odbioru instalacji elektrycznej skoro pozwany wyraźnie zeznał, że tylko podejrzewa, że wiąże się z takim odbiorem wskazywane koszty. Pozwany nie zapłacił żadnych kosztów związanych z odbiorem instalacji, nie wykazał nie tylko faktu powstania zobowiązania do poniesienia takich kosztów (w znaczeniu zwiększenia pasywów) ale nawet, że istnieje obowiązek takiego odbioru obciążający powodów jako najemców.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Niewątpliwie powodowie wykazali fakt poniesienia nakładów w latach 70-tych i 80-tych, które częściowo (łazienka) były im rekompensowane. Nakłady te zostały poniesione zanim pozwany stał się współwłaścicielem nieruchomości. Samo więc składanie wniosków jedynie na okoliczność poniesienia nakładów jak też nawet charakteru nakładów bez powiązania ze stanem lokalu w chwili zwrotu nie było wystarczające dla uwzględnienia powództwa. Nakładów koniecznych i innych nakładów obciążających wynajmującego nie dotyczy bowiem art. 678 k.c., gdyż są one rozliczane z wynajmującym, który był nim w dacie poniesienia tych nakładów. Tego typu nakłady poniesione przed 2002r. nie obciążają pozwanego. W odniesieniu więc do nakładów koniecznych i innych obciążających właściciela konieczne było wykazanie, że takie nakłady zostały poniesione po 2002r. a w tym kierunku dodatkowych wniosków nie składano. Zarzut potrącenia podniesiony w sprawie o zapłatę czynszu w sprawie I C 305/05 mógł dotyczyć tylko nakładów obciążających wynajmującego i okazał się nieskuteczny. Jakkolwiek nieskuteczność takiego zarzutu nie tworzy powagi rzeczy osądzonej jednakże tworzy domniemanie, że nawet jeżeli powodowie po 2002r. ponosili nakłady konieczne i użyteczne obciążające pozwanego to są one przedawnione. Dla wykazania zasadności roszczenia konieczne było więc wykazanie nie tylko faktu poniesienia nakładów ale wykazania, że stanowią one ulepszenia, które zwiększyły wartość lokalu w chwili zwrotu rzeczy. Na gruncie art. 678§1 k.c. wynajmującym zobowiązanym do rozliczenia ulepszeń jest także nabywca, który po dokonaniu nakładów nabył przedmiot najmu w czasie trwania stosunku najmu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r. sygn. akt III CZP 50/o OSNC 2006r. Nr 3 poz. 40). Takie roszczenie może być kierowane także w stosunku do osoby, która wstąpiła w prawa i obowiązki najemcy na podstawie art. 676 k.c. i jest wynajmującym w rozumieniu art. 6 e ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm. dalej u.o.p.l.). Takie roszczenie nie mogło ulec przedawnieniu bo nie mogło być objęte zarzutem w poprzednio prowadzonych sprawach, gdyż jego wymagalność łączy się ze zwrotem rzeczy. Z uwagi na zawezwanie do próby ugodowej powodowie mogą nadal podnosić roszczenie z tego tytułu. Ocena zasadności takiego roszczenia zależała od wykazania istnienia ulepszeń i ewentualnie od treści umowy zawartej z wynajmującym jeżeli ulepszenia dokonywane były za zgodą wynajmującego (art. 37 ust. 1 i 2 u.o.p.l. w zw. z art. 16 i 57b ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. i art. 676 k.c.)). Powodowie winni więc przede wszystkim dowodzić stanu lokalu w chwili zwrotu lokalu i istnienie ulepszeń względem stanu w chwili objęcia lokalu w najem. Zeznania stron nie obrazują tego stanu za wyjątkiem zawartego w zeznaniu powoda nieokreślonego porównania: niebo a ziemia względem stanu lokalu przy ul. (...) przed remontem. Porównanie winno zostać dokonane względem stanu lokalu w chwili objęcia w najem a nie względem stanu lokalu socjalnego. Pominięte dowody z zeznań świadków A. S. i M. N. nie były powołane na okoliczność istnienia ulepszeń i stanu lokalu w chwili zwrotu wynajmującemu. Dowód zaś z opinii biegłego byłby przydatny, gdyby innymi dowodami ustalono stan lokalu w chwili zwrotu przedmiotu najmu. Dowód ten nie mógł natomiast sam w sobie dowodzić stanu lokalu w chwili opróżnienia albowiem w czasie trwania postępowania budynek przy ul. (...) został już rozebrany. Apelacja zresztą nie podnosi zarzutów dotyczących wadliwości ustaleń w zakresie istnienia ulepszeń i nie podnosi zarzutów dotyczących stanu lokalu w dacie zwrotu rzeczy, w tym zarzutu zatrzymania ulepszeń przez wynajmującego. Na marginesie tylko trzeba zwrócić uwagę, że pozwany ostatecznie nie zatrzymał ulepszeń skoro doszło do rozbiórki

budynku. Pozwany nie zatrzymał też elementów wyposażenia skoro zgodnie z porozumieniem ruchomości nadawały się do zutilizowania. Zasadnie natomiast powodowie domagali się zapłaty kwoty 1500zł. Ich dług z tytułu korzystania z miejsca parkingowego względem Wspólnoty powstał na skutek niezrealizowania porozumienia przez pozwanego. Biorąc jednak pod uwagę , że pozwani co jest okolicznością niesporną nie wyegzekwowali całej należności z tytułu czynszu i ich wierzytelność z tego tytułu jest wyższa niż 1500zł to zarzut potrącenia w tym przedmiocie był skuteczny. Apelacja nie jest więc zasadna. Mając powyższe na uwadze Sąd drugiej instancji oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98§1 i3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. Na wysokość tych kosztów wpływ miało wynagrodzenie pełnomocnika przeciwnika, które wyliczono analogicznie do kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie § 2 , § 6 pkt 6 oraz §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013r. poz. 461). Wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu powiększono przy tym o należną stawkę podatku od towarów i usług.