

II Ca 1118/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. G.

przeciwko Miastu G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 5 kwietnia 2022 r.

sygn. akt I C 1936/19

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

w punkcie 1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki dodatkową kwotę 19.608 (dziewiętnaście tysięcy sześćset osiem) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie od 15 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,

w punkcie 4. nakazuje ściągnąć od powódki z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. wyroku na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gnieźnie kwotę 1.749,05 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych,

w punkcie 5. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gnieźnie kwotę 1.118,23 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych;

oddala apelację w pozostałym zakresie;

kosztami postępowania apelacyjnego obciąża powódkę w 65% a pozwanego w 35% i z tego tytułu:

nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:

- od powódki z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. wyroku kwotę 1.830,40 zł,

- od pozwanego kwotę 985,60 zł,

zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.755 zł z tytułu zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego .

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 kwietnia 2022 r., sygnatura akt I C 1936/19 Sąd Rejonowy w Gnieźnie:

zasądził od pozwanego Miasta G. na rzecz powódki G. G. kwotę 3.580 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,

oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

nie obciążył powódki kosztami procesu należnymi pozwanemu,

nakazał ściągnąć od powódki z zasądzonych w punkcie 1. roszczenia kwotę 2.695,24 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych powstałych w związku z wypłatą wynagrodzenia biegłemu B. H.,

nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gnieźnie kwotę 172,04 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych powstałych w związku z wypłatą wynagrodzenia biegłemu B. H.,

nieuiszczone koszty sądowe w kwocie 260,69 zł powstałe w związku z wypłatą wynagrodzenia biegłemu M. G. oraz koszty opłaty sądowej od pozwu i apelacji, od których powódka była zwolniona, przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że na początku lat 90. XX wieku powódka otrzymała od Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w G. propozycję zaadaptowania magazynu znajdującego się przy ul. (...) w G. na lokal mieszkalny. W dniu 4 lutego 1993 r. G. G. zawarła z (...) umowę o przebudowę tego magazynu na lokal mieszkalny. Zgodnie z tą umową przebudowa miała być dokonana na wyłączny koszt wnioskodawcy, miała się rozpocząć 1 grudnia 1992 r., a zakończyć 31 grudnia 1993 r. Strony ustaliły, że we wszystkich sprawach nie objętych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy zawarte w Zarządzeniu Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 29 lipca 1981 r. w sprawie zagospodarowania zbędnych strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność państwa oraz przepisy kodeksu cywilnego. W związku z dokonaną przebudową powódka miała płacić pozwanemu mniejszy czynsz za lokal i mieć możliwość jego wykupu. W dniu 1 sierpnia 1994 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju i została zawarta umowa najmu tego lokalu. Od tego momentu małżonkowie G. B. i W. B. mieszkali w tym lokalu. Małżeństwo powódki i W. B. trwało od 19 sierpnia 1989 r. do 18 grudnia 2003 r. Jeszcze przed jego rozwiązaniem powódka wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu. W. B. – z przerwą na pobyt w zakładzie karnym – mieszkał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. do dnia swojej śmierci, tj. do 5 lutego 2010 r. Po śmierci byłego męża powódka chciała zamieszkać w przedmiotowym lokalu, ale pozwana nie wyraziła na to zgody.

Pismem z 15 lutego 2011 r. powódka wezwała Zarząd Gospodarowania Mieszkaniem do zapłaty kwoty 54.613 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, tytułem zwrotu połowy kosztów poniesionych na adaptację lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. W dniu 13 maja 2011 r. powódka skierowała wezwanie do zapłaty kwoty 54.613 zł również do Prezydenta Miasta G.; żądanie to ponowiła pismem z 5 października 2015 r. W toku korespondencji odmówiono powódce zapłaty żądanej kwoty.

Wysokość kosztów poniesionych na przebudowę lokalu magazynowego na lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G., zgodnie z umową z 4 lutego 1993 r., przy wykorzystaniu projektu technicznego, według stanu i cen (po denominacji) w okresie dokonania przebudowy wynosi 17.900 zł.

Powódka jest osobą bezrobotną, otrzymuje jedynie zasiłek pielęgnacyjny na chorą matkę w wysokości 2.100 zł. Powódka oczekuje na operację wszczęcia endoprotezy stawu biodrowego, zażywa leki przeciwbólowe.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

W dacie zawarcia umowy (4 lutego 1993 r.) nie obowiązywało już zarządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 29 lipca 1981 r. w sprawie zagospodarowania zbędnych suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa (M.P.1981.19.182). Zostało zastąpione rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa albo przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych w takich obiektach (Dz.U.1988.27.193). W rozporządzeniu z 30 czerwca 1988 r. brak regulacji dotyczących rozliczeń pomiędzy zarządzającym budynkiem a inwestorem, jak miało to miejsce na gruncie przepisów zarządzenia z 29 lipca 1981 r. Przewidziano jedynie w § 5, że umowa zawarta przez inwestora z zarządcą budynku powinna określać m.in. wzajemne obowiązki inwestora i jednostki zarządzającej budynkiem oraz rozliczenia z tym związane. Prawodawca pozostawił zatem to uregulowanie woli stron, odmiennie niż było to w zarządzeniu z 29 lipca 1981 r., które zawierało bezwzględnie obowiązujące uregulowanie w zakresie rozliczenia kosztów poniesionych przez inwestora na przebudowę. W czasie obowiązywania rozporządzenia z 30 czerwca 1988 r. strony mogły się więc umówić, że rozliczenie kosztów poniesionych na adaptację lokalu nastąpi według zasad określonych we wcześniej obowiązującym zarządzeniu z 29 lipca 1981 r. Takie postanowienie umowne uznać należało za dopuszczalne na gruncie zasady swobody kontraktowej, wynikającej z art. 353¹ k.c., obowiązującego w dacie zawarcia umowy. Skoro zatem w umowie z 4 lutego 1993 r. strony postanowiły (§ 5), że we wszystkich sprawach w niej nieuregulowanych „będą miały zastosowanie przepisy zawarte w Zarządzeniu” z 29 lipca 1981 r., to znaczy, że umówiły się na dokonanie rozliczeń według § 7 zarządzenia, korzystając ze swobody kontraktowej przyznanej im przez prawodawcę. Nieuprawnione było stanowisko strony pozwanej, że żadne rozliczenia z inwestorem nie powinny nastąpić, gdyż umowa przewidywała dokonanie inwestycji na wyłączny koszt inwestora. Zapis ten odnosił się tylko do finansowania przebudowy w momencie jej dokonywania, natomiast nie decydował o sposobie rozliczeń z tytułu nakładów.

Okres, za jaki powódce należał się zwrot, Sąd Rejonowy określił przy uwzględnieniu § 4 Zarządzenia, zgodnie z którym objęcie przez wnioskodawcę przebudowanego pomieszczenia następowało na podstawie decyzji o przydziale lokalu albo na podstawie umowy najmu. Dwudziestoletni okres korzystania z lokalu, po którym wygasło roszczenie o rozliczenie kosztów poniesionych na adaptację, należało liczyć od momentu objęcia lokalu w najem po dokonaniu adaptacji. Do nawiązania stosunku najmu doszło w momencie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego 1 sierpnia 1994 r. Od tego momentu powódka z mężem mieszkała w przedmiotowym lokalu, uiszczając pozwanemu czynsz. Nie miały znaczenia dla określenia momentu powstania stosunku najmu problemy z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie lokalu, gdyż były to kwestie natury administracyjnoprawnej, a najem w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. trwał od 1994 r. (pozwolenie na użytkowanie zostało wydane w późniejszym okresie). Do momentu śmierci W. B. lokal był nieprzerwanie zajmowany przez oboje małżonków albo jedno z nich. Został zwolniony z chwilą śmierci W. B. (5 lutego 2010 r.) i w tej dacie doszło do rozwiązania stosunku najmu. Zgodnie z art. 680¹ § 1 k.c., małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa; prawo najmu jest dorobkiem małżonków (art. 31 k.r.o. obowiązujący do 20 stycznia 2005 r.). Ponieważ nie doszło do podziału majątku wspólnego powódki i jej męża po ustaniu małżeństwa, to powódka do chwili śmierci W. B. była stroną stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Nie zmienił tego także fakt zawarcia przez W. B. nowej umowy najmu w 2001 r., ponieważ małżonkowie pozostawali wtedy jeszcze w związku małżeńskim. Zatem dopiero zwolnienie lokalu w rozumieniu § 7 ust. 1 zarządzenia z 29 lipca 1981 r. nastąpiło dopiero z dniem 5 lutego 2010 r. Zgodnie z § 7 ust. 1 zarządzenia, powódce przysługiwał zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu okresu 20 lat od przejścia lokalu, a skoro powódka zajmowała lokal w latach 1994-2010, to przysługiwał jej zwrot za okres 4 lat. Sąd Rejonowy uznał za bezzasadny zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę, przy uwzględnieniu norm art. 117, 118, 120 § 1 k.c. oraz art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy nowelizującej te przepisy. Przy zastosowaniu ww. przepisów termin przedawnienia roszczenia powódki wynosił 10 lat i rozpoczął się z dniem śmierci W. B. i zwolnienia lokalu (wymagalność roszczenia), a pozew został wniesiony w 2018 r.

Oszacowanie kosztów poniesionych na przebudowę lokalu magazynowego na lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. nastąpiło w opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Mając na uwadze, że prawodawca użył określenia zwrot poniesionych kosztów, a nie zwrot poczynionych nakładów, oraz nie zawarł dodatkowych przepisów odsyłających do przepisów dotyczących rozliczenia nakładów, zawartych choćby w art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. czy art. 405 k.c., sąd – stosując wykładnię literalną (językową), mającą podstawowe znaczenie – uznał, że powódce należy się zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, według cen obowiązujących w dacie dokonania przebudowy, a nie według cen z daty wydania lokalu pozwanemu czy z daty wyrokowania. Według tego modelu rozliczenia powódce należąca była kwota 3.580 zł, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, wyliczona przez podzielenie sumy wyliczonej przez biegłego – 17.900 zł przez okres 20 lat, co dało kwotę 895 zł za rok; mnożąc tę kwotę przez okres 4 lat, za który powódka miała prawo dochodzić zwrotu, sąd uzyskał kwotę 3.580 zł. Roszczenie odsetkowe miało podstawę prawną w art. 481 § 1 i 2 k.c.; nieprzedawnione odsetki należne powódce obejmowały okres od 15 stycznia 2015 r., skoro pozew został złożony 15 stycznia 2018 r. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c., a o kosztach sądowych, które nie zostały pokryte przez strony, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, mając na uwadze proporcję, w jakiej strony wygrały/przegrały proces.

Apelację od wyroku wniosła powódka.

Podawała, że zaskarża wyrok w punktach 1. i 4. oraz że wnosi o zmianę wyroku przez: zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki w punkcie 1. wyroku kwoty 59.895 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty oraz przez odstąpienie od nakazu ściągnięcia od powódki nieuiszczonych kosztów sądowych w punkcie 4. wyroku.

Powódka zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie: § 4 oraz § 7 ust. 1 zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 29 lipca 1981 r. poprzez błędne ustalenie nawiązania stosunku najmu, § 5 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 1987 r. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie błędnego wyliczenia zwrotu nakładów finansowych, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego zmniejszenia zasądzonej kwoty, art. 100 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W uzasadnieniu apelacji powódka powołała się na wyliczenie biegłego co do wysokości normatywnych kosztów ustalonego zakresu robót budowlanych w zakresie wykonanej przebudowy (adaptacji) według stanu z chwili ich poniesienia i cen aktualnych z daty sporządzenia opinii – 108.900 zł. Ta kwota, zdaniem apelującej, powinna być podstawą do wyliczenia przez sąd należnego jej zwrotu poniesionych kosztów.

Według apelującej, początek biegu dwudziestoletniego okresu, o którym mowa w § 7 zarządzenia, należało liczyć dopiero od podpisania umowy najmu przez W. B. w dniu 19 kwietnia 2001 r., a nie już od 1 sierpnia 1994 r. Dopiero 19 kwietnia 2001 r., według apelującej, nawiązał się pierwszy stosunek najmu po przebudowie, gdyż nie mogło to nastąpić wcześniej z uwagi na odmowę wydania pozwolenia na użytkowanie lokalu. W konsekwencji do dwudziestoletniego okresu korzystania z lokalu po nawiązaniu stosunku najmu zabrakło 11 lat. Za każdy rok z tego okresu powódce należąca jest kwota odpowiadająca 5% poniesionych kosztów, łącznie 55% poniesionych kosztów. Powódka wyliczyła należną jej kwotę w następujący sposób: 108.900 zł x 55%.

Uzasadniając apelację w części dotyczącej zaskarżonego orzeczenia o kosztach, powódka podniosła, że została zwolniona od kosztów sądowych w całości postanowieniem z 9 lutego 2018 r., a w związku z tym, zgodnie z art. 100 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nieuzasadnione było obciążenie jej kosztami związanymi ze sporządzeniem opinii biegłych. Nadto, zdaniem powódki, Sąd Rejonowy błędnie określił proporcję wygranej i przegranej stron, gdyż pozwana przegrała proces w 96%, a powódka w 6%.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była częściowo zasadna.

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy stwierdza, że uznał za prawidłowe ustalenia Sądu I instancji w kwestii daty nawiązania stosunku najmu lokalu po adaptacji i w kwestii daty zwolnienia lokalu przez najemców. Nie miała racji powódka, że – z uwagi na brak wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokalu po adaptacji – nawiązanie stosunku najmu należy datować dopiero od 19 kwietnia 2001 r. Trafnie w tym zakresie Sąd Rejonowy przyjął, że kwestia administracyjnoprawna, jaką jest wydanie takiego pozwolenia, nie rzutuje na nawiązanie stosunku najmu. W sytuacji, gdy lokal po adaptacji został wydany powódce i jej mężowi 1 sierpnia 1994 r. (co potwierdzone zostało protokołem zdawczo-odbiorczym i czego powódka nie kwestionowała), małżonkowie zamieszkali w tym lokalu i płacili za niego czynsz najmu, nie ma wątpliwości, że doszło do nawiązania stosunku najmu, bez względu na brak wydania pozwolenia na użytkowanie lokalu po przebudowie. W konsekwencji Sąd Rejonowy prawidłowo wyliczył okres, za który powinno nastąpić rozliczenie się pozwanego z powódką w związku z realizacją przez powódkę roszczenia o zwrot kosztów poniesionych na adaptację lokalu. Zarzut apelacyjny odnoszący się do tego elementu podstawy orzeczenia Sądu I instancji był bezzasadny. Zarówno ustalenie w powyższej kwestii, jak i pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, były prawidłowe (nie zostały skutecznie podważone w środku odwoławczym) i Sąd Okręgowy uznał je za własne, czyniąc podstawą oceny zaskarżonego orzeczenia pod względem materialnoprawnym.

W tym zakresie oceny wymagała prawidłowość wyliczenia kwoty należnej powódce z uwagi na właściwą podstawę wyliczenia. Konieczne było rozstrzygnięcie, czy jest to kwota rzeczywiście „poniesionych kosztów”, jak przyjął Sąd Rejonowy, czy „wartość nakładów” na datę opróżnienia lokalu, jak wywodziła apelująca. Zostało przyjęte przy poprzednim rozstrzygnięciu sprawy przez Sąd II instancji, że podstawą do sposobu rozliczeń z tytułu kosztów adaptacji lokalu nr (...) pomiędzy stronami należy poszukiwać w umowie przez nie zawartej, a w tej umowie strony dokonały (w ramach przysługującej im swobody umów) w zakresie sposobu rozliczeń odesłania do zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 29 lipca 1981 r. w sprawie zagospodarowania zbędnych suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa. To zarządzenie, w powiązaniu z treścią umowy stron z 4 lutego 1993 r., stanowi podstawę określenia kwoty pieniężnej należnej powódce od pozwanego. Zarówno Sąd Rejonowy rozpoznający sprawę ponownie, jak i Sąd Okręgowy w ponownym postępowaniu apelacyjnym, związane były uprzednio wyrażonym poglądem prawnym sądu odwoławczego w tej kwestii (art. 386 § 6 k.p.c.).

Według istotnego dla rozstrzygnięcia § 7 zarządzenia z 29 lipca 1981 r., w przypadku zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy, najemca otrzymywał zwrot „poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu” 20 lat od przejścia lokalu. Postulowane przez powódkę dokonanie rozliczenia związanego z przebudową lokalu w oparciu o podstawę w postaci rzeczywistej wartości dokonanych nakładów (według aktualnych cen) było zatem chybione, skoro strony w umowie przyjęły inny miernik rozliczeń (poniesione koszty). Podkreślić należy, że za prawidłowością wykładni przyjmującej za umowny miernik rozliczeń poniesione w związku z adaptacją koszty przemawia także orzecznictwo sądowe na tle stosowania przepisów ww. zarządzenia. W wyroku z 16 września 1986 r., II CR 224/86, Sąd Najwyższy wskazał, że: stosownie do uregulowania zawartego w § 3 ust. 2 zarządzenia koszty przebudowy powinna ponieść osoba, która uzyskała zgodę na przebudowę. Zwrot kosztów przebudowy - z reguły częściowy - przewidziano dopiero w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed upływem 20 lat od jego przebudowy; najemca otrzymuje wówczas zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu (§ 7 ust. 1 zdanie pierwsze zarządzenia). Ale i wówczas zwrot nie obejmuje kosztów ponadnormatywnych wyposażenia lokalu (§ 7 ust. 1 zdanie drugie zarządzenia).

Jeżeli chodzi o twierdzenie apelującej, że rozliczenie powinno być dokonane na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 1987 r. w sprawie określenia sposobu wykonywania przez najemcę obowiązków

związanych z opróżnieniem lokalu oraz trybu rozliczeń z tego tytułu między najemcą a wynajmującym, w szczególności na podstawie § 5 ust. 1 tego rozporządzenia, to było ono nietrafne z tego względu, że przywołany w apelacji akt prawny regulował rozliczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą. W § 5 ust. 1 rozporządzenia określono zasady zwrotu nakładów, które poniósł najemca, dokonując przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych. Powódka, w momencie dokonywania adaptacji lokalu, nie miała natomiast statusu najemcy (była jedynie przyszłym najemcą), a nakłady obejmujące prace adaptacyjne nie były czynione na przedmiot najmu, ponieważ ich celem było dopiero utworzenie tego przedmiotu; dokonano ich w okresie poprzedzającym nawiązanie pomiędzy stronami stosunku najmu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 stycznia 2014 r., [I ACa 704/13](#), Lex nr 1459046). Tylko z tej przyczyny powyższy akt prawny nie znajdował do powódki zastosowania. Nadto, jak już wskazano, strony zdecydowały się w umowie na dokonanie rozliczeń według zasad określonych w zarządzeniu z 29 lipca 1981 r. i było to dla nich wiążące w momencie dokonywania rozliczenia. Zatem, do adaptacji dokonanej przez powódkę, poprzedzającej zawarcie w 1994 r. stosunku najmu, należało stosować zasady, do których w umowie odwołały się strony. Gdyby do takiego umownego uregulowania zasad rozliczeń nie doszło, należałoby stosować odpowiednio [art. 226](#) k.c. w zw. z [art. 230](#) k.c., jako że obowiązujące w dacie dokonywania adaptacji rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa albo przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych w takich obiektach (Dz. U. Nr 27, poz. 193) nie regulowało tej kwestii (nie zawierało w tym względzie przepisów bezwzględnie obowiązujących, jak wcześniej obowiązujące zarządzenie z 29 lipca 1981 r.; por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 maja 2020 r., [V ACa 731/19](#) oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1986, [II CR 224/86](#), OSNC 1987/12/204 i z dnia 24 marca 1987, [III CRN 57/87](#), Lex nr 1402796). Jedynie do nakładów poniesionych na przedmiot najmu mogły mieć z kolei zastosowanie przepisy regulujące stosunek najmu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. [III CKN 793/00](#), LexPolonica nr 358732 i z dnia 12 listopada 1997 r. [I CKN 318/97](#), LexPolonica nr 1609962).

Należy podkreślić w tym kontekście, że w prawie polskim nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów. Zatem wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia (rzecowego czy obligacyjnego) są zawodne i dlatego musi być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których w konkretnych okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy ono wynika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018 r., Lex nr 2490616, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., [III CZP 50/05](#), OSNC 2006/3/40 oraz z dnia 10 maja 2006 r., [III CZP 11/06](#), OSNC 2007/3/38).

Pogląd Sądu I instancji, że rozliczenie powinno przyjąć za podstawę „poniesione koszty”, a nie wartość nakładów, był w rozpoznawanej sprawie trafny, przy uwzględnieniu treści umowy, jaką zawarły strony i obowiązujących w dacie jej zawarcia norm. Należało natomiast odpowiedzieć na pytanie, czy zwrotowi podlega nominalna kwota „poniesionych kosztów”, czy kwota ta powinna zostać zwaloryzowana. Zasadą – w przypadku zobowiązania pieniężnego – jest zapłata sumy nominalnej, zgodnie z [art. 358¹ § 1](#) k.c., i tę zasadę zastosował Sąd I instancji. Zgodnie przy tym z [art. 358¹ § 3](#) k.c., w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Nie ulega wątpliwości, że przedmiotem zobowiązania była w tym wypadku suma pieniężna (świadczenie pieniężne sensu stricto) wynosząca 5% „poniesionych kosztów” na adaptację lokalu, za każdy należyty roczny okres. Nominalnie jest to kwota wyliczona przez Sąd Rejonowy, przy uwzględnieniu cen z chwili poniesienia kosztów, na podstawie opinii biegłego. Zgodnie z [art. 6](#) k.c., „poniesione koszty” powinna wykazać w procesie powódka; określił je w sprawie biegły wobec braku innych dowodów. Wysokość nominalnych kosztów poniesionych w związku z adaptacją – według cen z daty ich dokonania, tj. z roku 1994 – została w ten sposób udowodniona. Oczywiście jest przy tym, że ceny z roku 1994, gdy była dokonywana adaptacja pomieszczeń magazynowych na lokal mieszkalny, nie odpowiadają cenom aktualnym, ani cenom z daty wymagalności roszczenia powódki, tj. z roku 2010. W tym okresie miała miejsce istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, a więc zaistniała pierwsza przesłanka określona w [art. 358¹ § 3](#) k.c. Za dokonaniem waloryzacji świadczenia należnego powódce od pozwanego przemawiało nadto rozważenie interesów stron, zgodnie z

zasadami współżycia społecznego. W wyniku prac adaptacyjnych, które sfinansowała powódka, pozwany uzyskał duży lokal mieszkalny, który stanowi jego własność i z którego, jako właściciel, bez ograniczeń czasowych może czerpać korzyści. Powódka i jej mąż korzystali z tego lokalu przez okres 16 lat, ale odpłatnie. Po tym czasie lokal mieszkalny pozostał do swobodnego rozporządzenia pozwanego. Pozwany uzyskał więc wartościowy składnik majątkowy kosztem majątku powódki, bez ponoszenia jakichkolwiek nakładów na jego powstanie. Nie jest porównywalna z zyskiem z tego tytułu korzyść powódki polegająca na odpłatnym korzystaniu z mieszkania przez okres 16 lat, nawet jeżeli czynsz najmu był niższy od rynkowego. Nadto, jest istotna dysproporcja majątkowa pomiędzy pozwanym – jednostką samorządu terytorialnego a powódką – osobą bezrobotną, utrzymującą się z zasiłku pielęgnacyjnego (przysługującego z tytułu opieki nad matką), nie mającą wartościowego majątku. Ta dysproporcja także przemawiała za dokonaniem waloryzacji sądowej należnego powódce świadczenia, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy nie miał przy tym wątpliwości, że żądanie powódki należało ocenić i rozstrzygnąć na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. i że takie rozstrzygnięcie nie stanowiło wyjścia poza granice żądania powódki. Powódka działała w procesie sama, bez fachowego pełnomocnika, i domagała się – konsekwentnie – kwoty wyższej od nominalnej sumy „poniesionych kosztów”. Ostatecznie swoje żądanie formułowała z powołaniem się na opinię biegłego, w której wyliczona została wartość wykonanych robót budowlanych (adaptacji) według aktualnych cen na kwotę 208.900 zł. Takie żądanie, odwołujące się do cen z daty wyrokowania, należało uznać za żądanie dokonania waloryzacji sądowej, przy czym miernikiem waloryzacji zastosowanym przez powódkę były ceny. O ile, zdaniem Sądu odwoławczego, waloryzacja była w okolicznościach sprawy zasadna, to przyjęty przez powódkę, w oparciu o opinię biegłego, miernik waloryzacji był nieprawidłowy. Koszty faktycznie poniesione przez powódkę w dacie dokonania adaptacji (według cen z daty ich dokonywania), podlegające rozliczeniu, należało zwaloryzować według miernika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w dacie „poniesienia kosztów”, tj. w 1993 r. i w dacie, w której świadczenie powinno być spełnione (stało się wymagalne) w związku z opuszczeniem lokalu, tj. jego zwolnieniem w wyniku śmierci W. B. w dniu 5 lutego 2010 r. Najbardziej miarodajnym oraz obiektywnym wskaźnikiem waloryzacji przy ustalaniu wysokości świadczenia pieniężnego jest bowiem wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

W 1993 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie (według ogólnie dostępnych danych GUS) wynosiło 3.995.000 zł [po denominacji z 1995 r.: 399,50 zł]. Kwota „poniesionych kosztów” w 1993 r. wyniosła 17.900 zł [po denominacji] i odpowiadała ok. 44,8 przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniom z tego okresu. W 2010 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 3.224,98 zł, wobec tego 44,8 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń z tego okresu to 144.479,10 zł. Ta ostatnia suma odpowiada zwaloryzowanej sumie kosztów poniesionych na adaptację w 1993 r. w momencie wymagalności roszczenia w roku 2010 [gdy powstał obowiązek zapłaty]. Zgodnie z umową, powódka powinna otrzymać 5% tej sumy [tj. 7.223,95 zł] za każdy rok z okresu 4 lat, tj. $7.223,95 \text{ zł} \times 4 = 28.985,80 \text{ zł}$, gdyby skutkami inflacji w 100% obciążyć stronę pozwaną. Takie rozłożenie skutków inflacji byłoby jednak naruszeniem wymogu uwzględnienia interesów obu stron umowy i prowadziłoby do niesprawiedliwego wyniku, w całości obciążając ryzykiem inflacji (zmiany siły nabywczej pieniądza) stronę pozwaną. Uwzględniając jednak znaczną korzyść odniesioną przez pozwaną z nakładów wykonanych przez powódkę (uzyskanie lokalu mieszkalnego, który jako własność pozwanej może być wynajmowany i przynosić jej korzyść bez ograniczenia czasowego) oraz nierównowagę ekonomiczną stron umowy (powódka jest osobą niemającą, bezrobotną, sprawującą pieczę nad matką, z tytułu czego otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny stanowiący źródło jej utrzymania), ryzyko inflacji należało rozłożyć nierównomiernie, w proporcji: 80% pozwana, 20% powódka. W konsekwencji powódce należna była kwota 23.188,64 zł, w zaokrągleniu 23.188 zł, odpowiadająca zwaloryzowanym kosztom poniesionym przez nią na adaptację lokalu, według zasad ich zwrotu określonych w umowie stron. Do wysokości tej kwoty Sąd odwoławczy podwyższył zatem świadczenie zasądzone na rzecz powódki przez Sąd I instancji (3.580 zł), zmieniając punkt 1. zaskarżonego wyroku (art. 386 § 1 k.p.c.; punkt I. lit. a. wyroku) poprzez zasądzenie dodatkowej kwoty 19.608 zł. Dalej idące żądanie powódki, która domagała się w apelacji podwyższenia zasądzanego świadczenia aż do wysokości 59.895 zł (k. 300 akt), podlegało oddaleniu (punkt II. wyroku).

Punkt 3. wyroku, w którym Sąd Rejonowy nie obciążył powódki kosztami procesu należnymi pozwanemu, nie został zaskarżony, wobec czego nie podlegał zmianie (art. 384 k.p.c.). Powódka zaskarżyła natomiast punkt 4. wyroku, w

którym Sąd Rejonowy obciążył powódkę kosztami opinii w stopniu wynikającym z przegrania przez powódkę procesu – co do zasady prawidłowo. Powódka nie miała racji, podnosząc w apelacji, że zwolnienie od kosztów sądowych zwalnia ją definitywnie z obowiązku pokrycia kosztów sądowych. Zwolnienie to jest stronie przyznawane tylko na czas trwania postępowania (tymczasowo; art. 100 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i nie decyduje o ostatecznym rozstrzygnięciu o kosztach sądowych, zależnym od wyniku sprawy. Rozstrzygnięcie o niepokrytych kosztach opinii biegłego (kosztach sądowych) sporządzonej w toku postępowania przed Sądem I instancji należało więc dostosować do ostatecznego wyniku procesu (punkt I. lit. b. wyroku), stosując art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Powódka przed Sądem Rejonowym domagała się ostatecznie kwoty 60.074 zł (pismo procesowe z 18 listopada 2019 r.), a uzyskała kwotę 23.188 zł, wobec czego należało uznać, że proces wygrała w ok. 39% i koszty sądowe powinna pokryć w 61%. Skoro niepokryte przez strony koszty opinii wyniosły 2.867,28 zł, to 61% tej kwoty to 1.749,05 zł i taką sumą należało obciążyć powódkę, ściągając od powódki tę kwotę z zasądzzonego roszczenia. W pozostałej części, tj. w 39%, koszty te powinna pokryć strona pozwana (1.118,23 zł), o czym orzeczono w punkcie I. lit. c. wyroku, zmieniając punkt 5. wyroku Sądu Rejonowego. Punkt 6. wyroku Sądu I instancji pozostał niezaskarżony i nie podlegał zmianie.

Odsetki zasądzone przez Sąd Rejonowy na rzecz powódki w punkcie 1. wyroku z 5 kwietnia 2022 r. od kwoty 3.580 zł pozostały bez zmian. Wprawdzie Sąd odwoławczy dostrzegł, że termin początkowy zasądzenia odsetek przez Sąd Rejonowy [3 lata wstecz przed złożeniem pozwu] został określony w sposób wykraczający poza granice żądanie powódki przed Sądem I instancji, gdyż powódka w pozwie i w dalszych pismach/oświadczeniach przed Sądem Rejonowym domagała się odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k. 136, 161, 263), ale brak było w tym zakresie zaskarżenia wyroku przez stronę pozwaną, a wyrok w tym zakresie nie podlegał zmianie w wyniku apelacji powódki [z uwagi na zakaz reformationis in peius, wynikający z art. 384 k.p.c.]. Odsetki od dodatkowej kwoty zasądzonej na rzecz powódki (19.608 zł) Sąd odwoławczy zasądził jednak zgodnie z żądaniem pozwu, dopiero od dnia wniesienia pozwu, uwzględniając, że już przed jego wniesieniem były kierowane do strony pozwanej wezwania przedprocesowe. W apelacji powódka wniosła wprawdzie o zasądzenie odsetek od 15 stycznia 2015 r., ale oznaczało to rozszerzenie powództwa, niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z art. 383 k.p.c. W tym zatem zakresie, tak samo, jak w zakresie żądania głównego ponad kwotę 19.608 zł, apelacja podlega oddaleniu (punkt II. wyroku).

Uzasadnienie zostało sporządzone w zakresie wynikającym z wniosku strony pozwanej z 13 października 2022 r. (nie obejmuje punktu III. wyroku z 7 października 2022 r.).

Małgorzata Wiśniewska