

Sygn. akt II Ca 795/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2021 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. J.

przeciwko Gminie J.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda S. J.

od wyroku Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 30 marca 2021 r. sygn. akt I C 283/20

**1. umarza postępowanie apelacyjne w zakresie wywołanym wnioskiem apelacji pozwanej, obejmującym żądanie zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu;**

**2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 14 474,17 (czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt cztery 17/100) złotych, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty;**

**3. oddala apelację powoda.**

**Sygn. akt II Ca 795/21**

**Uzasadnienie punktu 1 (pierwszego) wyroku**

Wyrokiem z dnia 30.03.2021r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie:

- w pkt. I zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powoda S. J. kwotę 15 998,57 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

-od kwoty 14 474,17 zł od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty,

-od kwoty 1524,40 zł od dnia 25 października 2020 roku do dnia zapłaty;

- w pkt. II oddalił powództwo w pozostałej części;

- w pkt. III zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powoda S. J. kwotę 2092,06 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania;

- w pkt. IV nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Jędrzejowie) od powoda S. J. kwotę 108,71 zł i od pozwanego Gminy J. kwotę 100,35 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k. 223-230). Z jego treści w szczególności wynika, że Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego o dość niskim standardzie, zawarta w 1991r. Powód jako najemca, w okresie zamieszkiwania w tym lokalu (bezpośrednio po zawarciu umowy najmu) wykonywał w nim prace remontowo – modernizacyjne, które Sąd pierwszej instancji, na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego potraktował częściowo jako nakłady konieczne, częściowo jako ulepszenia, następnie ustalił ich wartość. Następnie powołując przepisy art. 662 § 2 kc; art. 6b „ustawy z 2001r.”; art. 675 § 1 kc; art. 752 i następne kc, uwzględnił powództwo w części, wyjaśniając, że jest to wartość nakładów koniecznych, a także część kaucji gwarancyjnej (której zwrotu powód także się domagał. Oddalając powództwo w pozostałej części co do zwrotu nakładów, Sąd Rejonowy stwierdził, że były to te nakłady, do których ponoszenia „zgodnie z przepisami kodeksy cywilnego i ustawy oraz umową” był zobowiązany powód lub też miały one służyć poprawie jakości życia rodziny powoda w zajmowanym lokalu. Uwzględniając żądanie w części obejmującej kwotę 1524,40 zł z tytułu 1/2 zwaloryzowanej kaucji gwarancyjnej Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w ramach waloryzacji należało rozważyć interesy obu stron, a wobec tego zarówno wynajmujący, jak i najemca w równym stopniu powinni być obciążeni skutkami hiperinflacji, której nie można było przewidzieć w chwili powstania zobowiązania.

Wyrok zaskarżyły obie strony, powód – w części obejmującej pkt. II (oddalenie powództwa w pozostałym zakresie) oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu, a pozwany w części obejmującej zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 14 474,17 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25.10.2020r. do dnia zapłaty.

Powód w wywiedzionej apelacji zarzucił:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu w ustalaniu wartości nakładów tzw. kosztów pośrednich, które powód bezsprzecznie poniósł w związku z czynieniem nakładów na lokal i które powinny być uwzględnione,

2/ nieuwzględnienie jako nakład konieczny zabezpieczenia elewacji budynku, która była popękana, przenikała przez nią wilgoć, a brak zabezpieczenia powodował dalszy rozwój pleśni w lokalu powoda, co determinowało uznanie tego nakładu jako nakład konieczny,

3/ nierozliczenie nakładów powoda poniesionych na remont piwnicy, co do którego powód posiadał zgodę na wykonanie, a pozostawienie piwnicy w dotychczasowym stanie zagrażało bezpieczeństwu i komfortowi mieszkańców lokalu,

4/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że powód pismem z dnia 29.06.1998r. został poinformowany, że roboty związane z budową ganku/wiatrołapu wykona na własny koszt, podczas gdy powód takiego pisma nie otrzymał i nie wyraziłby zgody na takie rozwiązanie, tym bardziej, że po wybudowaniu wiatrołapu pozwana zaczęła naliczać czynsz od zwiększonej powierzchni,

5/ nieuwzględnienie w ustaleniach faktycznych, że budowa ganku/wiatrołapu sklasyfikowana jako ulepszenie lokalu, spowodowała wzrost wartości lokalu, i wzbogacenie się pozwanej kosztem powoda; prace i wydatki powoda w tym zakresie służyły „stworzeniu” nowego pomieszczenia od podstaw, wyposażeniu go w instalacje i ogrzewanie; pomieszczenie stało się częścią składową budynku, nie może samodzielnie funkcjonować i nie może być rozebrane i zabrane przez powoda bez naruszenia substancji lokalu i wartości lokalu.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania powoda co do zapłaty na jego rzecz nakładów na nieruchomości;

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego. Powodowi przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Pozwana w wywiedzionej apelacji zarzuciła:

1/ naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 662 kc poprzez przyjęcie, że pozwana nie wydała powodowi przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku;

2/ naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a w szczególności art. 676 i art. 752 k.c. i artykuły następne dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia poprzez przyjęcie, że powód dokonywał napraw koniecznych na koszt wynajmującego i działał według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji gdy powód wykonując ulepszenia miał zapewnione warunki mieszkaniowe i wykonywał je bez zgody pozwanej na własny koszt i ryzyko;

3/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na stwierdzeniu, że pozwana Gmina miała wiedzę o czynieniu nakładów przez powoda, nie zgłaszała sprzeciwu, a jedynie odmawiała ich finansowania;

4/ naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść zaskarżonego wyroku, mianowicie art. 233 § 1 kpc i art. 327<sup>1</sup> kpc, co spowodowało powstanie niespójności pomiędzy treścią wyroku, a jego uzasadnieniem, gdyż Sąd pierwszej instancji zasądził kwotę ulepszeń według składników z kalkulacji zawartej w opinii opracowanej przez powołanego biegłego, a w uzasadnieniu stwierdził, że nie podziela opinii biegłego w zakresie doliczenia do kalkulacji kosztów pośrednich w wysokości 65,9% i zysku w wysokości 6,20%, a także zaniechanie uzupełnienia tej opinii przez biegłego, w sytuacji nieakceptowania parametrów cenotwórczych takich jak koszty pośrednie i zysk.

Wobec powyższego skarżąca pozwana wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

2/ ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Żadna ze stron nie złożyła odpowiedzi na apelację strony przeciwnej.

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

Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę w postępowaniu apelacyjnym na posiedzeniu niejawnym, wobec braku wniosku o przeprowadzenie rozprawy i zbędności jej przeprowadzenia (art. 374 kpc).

Postępowanie apelacyjne w zakresie wywołanym wnioskiem apelacji pozwanej Gminy, obejmującym żądanie zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, podlegało umorzeniu, albowiem niedopuszczalnym było orzekanie co do tego, co pozostawało poza granicami apelacji.

Sąd Rejonowy orzekł o kosztach procesu w pkt. III wyroku. Z kolei analiza zakresu zaskarżenia apelacji pozwanej wskazuje, że orzeczenie w pkt. III, tj. w przedmiocie kosztów procesu nie zostało nim objęte. W takiej sytuacji, odwołując się do zasady opisanej w art. 378 § 1 kpc, rozstrzyganie w postępowaniu apelacyjnym o czymś, na co wskazuje tylko wniosek apelacji, a co nie było objęte zakresem zaskarżenia jest niedopuszczalne. Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 3 kpc w zw. z art. 355 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc orzekł jak w pkt. 1 sentencji.

SSO Mariusz Broda

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 795/21**

**Uzasadnienie punktu 2 (drugiego) i 3 (trzeciego) wyroku**

Wyrokiem z dnia 30.03.2021r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie:

- w pkt. I zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powoda S. J. kwotę 15 998,57 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

- od kwoty 14 474,17 zł od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1524,40 zł od dnia 25 października 2020 roku do dnia zapłaty;

- w pkt. II oddalił powództwo w pozostałej części;

- w pkt. III zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powoda S. J. kwotę 2092,06 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania;

- w pkt. IV nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Jędrzejowie) od powoda S. J. kwotę 108,71 zł i od pozwanego Gminy J. kwotę 100,35 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k. 223-230). Z jego treści w szczególności wynika, że Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego o dość niskim standardzie, zawarta w 1991r. Powód jako najemca, w okresie zamieszkiwania w tym lokalu (bezpośrednio po zawarciu umowy najmu) wykonywał w nim prace remontowo – modernizacyjne, które Sąd pierwszej instancji, na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego potraktował częściowo jako nakłady konieczne, częściowo jako ulepszenia, następnie ustalił ich wartość. Następnie powołując przepisy art. 662 § 2 kc; art. 6b „ustawy z 2001r.”; art. 675 § 1 kc; art. 752 i następne kc, uwzględnił powództwo w części, wyjaśniając, że jest to wartość nakładów koniecznych, a także część kaucji gwarancyjnej (której zwrotu powód także się domagał. Oddalając powództwo w pozostałej części co do zwrotu nakładów, Sąd Rejonowy stwierdził, że były to te nakłady, do których ponoszenia „zgodnie z przepisami kodeksy cywilnego i ustawy oraz umową” był zobowiązany powód lub też miały one służyć poprawie jakości życia rodziny powoda w zajmowanym lokalu. Uwzględniając żądanie w części obejmującej kwotę 1524,40 zł z tytułu 1/2 zwaloryzowanej kaucji gwarancyjnej Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w ramach waloryzacji należało rozważyć interesy obu stron, a wobec tego zarówno wynajmujący, jak i najemca w równym stopniu powinni być obciążeni skutkami hiperinflacji, której nie można było przewidzieć w chwili powstania zobowiązania.

Wyrok zaskarżyły obie strony, powód – w części obejmującej pkt. II (oddalenie powództwa w pozostałym zakresie) oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu, a pozwany w części obejmującej zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 14 474,17 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25.10.2020r. do dnia zapłaty.

Powód w wywiedzionej apelacji zarzucił:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu w ustalaniu wartości nakładów tzw. kosztów pośrednich, które powód bezsprzecznie poniósł w związku z czynieniem nakładów na lokal i które powinny być uwzględnione,

2/ nieuwzględnienie jako nakład konieczny zabezpieczenia elewacji budynku, która była popękana, przenikała przez nią wilgoć, a brak zabezpieczenia powodował dalszy rozwój pleśni w lokalu powoda, co determinowało uznanie tego nakładu jako nakład konieczny,

3/ nierozliczenie nakładów powoda poniesionych na remont piwnicy, co do którego powód posiadał zgodę na wykonanie, a pozostawienie piwnicy w dotychczasowym stanie zagrażało bezpieczeństwu i komfortowi mieszkańców lokalu,

4/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że powód pismem z dnia 29.06.1998r. został poinformowany, że roboty związane z budową ganku/wiatrołapu wykona na własny koszt, podczas gdy powód takiego pisma nie otrzymał i nie wyraziłby zgody na takie rozwiązanie, tym bardziej, że po wybudowaniu wiatrołapu pozwana zaczęła naliczać czynsz od zwiększonej powierzchni,

5/ nieuwzględnienie w ustaleniach faktycznych, że budowa ganku/wiatrołapu sklasyfikowana jako ulepszenie lokalu, spowodowała wzrost wartości lokalu, i wzbogacenie się pozwanej kosztem powoda; prace i wydatki powoda w tym zakresie służyły „stworzeniu” nowego pomieszczenia od podstaw, wyposażeniu go w instalacje i ogrzewanie; pomieszczenie stało się częścią składową budynku, nie może samodzielnie funkcjonować i nie może być rozebrane i zabrane przez powoda bez naruszenia substancji lokalu i wartości lokalu.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania powoda co do zapłaty na jego rzecz nakładów na nieruchomości;

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego. Powodowi przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Pozwana w wywiedzionej apelacji zarzuciła:

1/ naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 662 kc poprzez przyjęcie, że pozwana nie wydała powodowi przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku;

2/ naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a w szczególności art. 676 kc i art. 752 kc oraz następne dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia poprzez przyjęcie, że powód dokonywał napraw koniecznych na koszt wynajmującego i działał według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji gdy powód wykonując ulepszenia miał zapewnione warunki mieszkaniowe i wykonywał je bez zgody pozwanej na własny koszt i ryzyko;

3/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na stwierdzeniu, że pozwana Gmina miała wiedzę o czynieniu nakładów przez powoda, nie zgłaszała sprzeciwu, a jedynie odmawiała ich finansowania;

4/ naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść zaskarżonego wyroku, mianowicie art. 233 § 1 kpc i art. 327<sup>1</sup> kpc, co spowodowało powstanie niespójności pomiędzy treścią wyroku, a jego uzasadnieniem, gdyż Sąd pierwszej instancji zasądził kwotę ulepszeń według składników z kalkulacji zawartej w opinii opracowanej przez powołanego biegłego, a w uzasadnieniu stwierdził, że nie podziela opinii biegłego w zakresie doliczenia do kalkulacji kosztów pośrednich w wysokości 65,9% i zysku w wysokości 6,20%, a także zaniechanie uzupełnienia tej opinii przez biegłego, w sytuacji nieakceptowania parametrów cenotwórczych takich jak koszty pośrednie i zysk.

Wobec powyższego skarżąca pozwana wniosła o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

2/ ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Żadna ze stron nie złożyła odpowiedzi na apelację strony przeciwnej.

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

Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę w postępowaniu apelacyjnym na posiedzeniu niejawnym, wobec braku wniosku o przeprowadzenie rozprawy i zbędności jej przeprowadzenia (art. 374 kpc).

Apelacja pozwanej okazała się zasadna, natomiast apelacja powoda nie znalazła usprawiedliwienia.

Rozpoznanie każdej sprawy cywilnej wymaga uprzedniego zidentyfikowania faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia, co z kolei winno być poprzedzone zrekonstruowaniem jej prawnomaterialnego modelu. Innymi słowy, zgłoszone w pozwie żądanie i fakty wskazane na jego uzasadnienie obligują do dokonania wyboru właściwej, czy właściwych do zastosowania norm prawa materialnego, tak by ich urzeczywistnienie było możliwe i prawidłowe. Ten wybór podstawy prawa materialnego i jej właściwa wykładnia prowadzą bowiem do udzielenia odpowiedzi na pytanie o przesłanki ich stosowania do określonego stanu faktycznego. Właśnie w związku z tym aktualizuje się istotność faktów - z punktu widzenia tak zidentyfikowanego prawa materialnego. Chodzi o to by było wiadomym, jakie fakty ustalić należy, albowiem mają one charakter prawnie relewantny. Dopiero tak zidentyfikowana sfera faktów ustalonych przez sąd pierwszej instancji jest przedmiotem dalszej weryfikacji w postępowaniu apelacyjnym już pod kątem prawidłowości poczynionych ustaleń, także z punktu widzenia wyników postępowania dowodowego, w tym oceny dowodów.

Powyższe uwagi były konieczne wobec tego, co wynikało z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku jeśli idzie o fakty zidentyfikowane przez Sąd Rejonowy jako istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście zgłoszonego żądania pozwu i jego uzasadnienia, jak i zastosowanych przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, abstrahując w tym miejscu już od czytelności i efektów samego procesu subsumpcji, tj. prawnej kwalifikacji stanu faktycznego pod właściwą normę prawną (właściwe normy prawne).

Dokonane przez Sąd Rejonowy – identyfikacja właściwych do zastosowania norm prawa materialnego, następnie identyfikacja faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wreszcie zastosowania prawa materialnego, pozostawały nieprawidłowe.

W pierwszej kolejności nie można było tracić z pola widzenia tego, że powód uzasadniając żądanie pozwu eksponował zdarzenia powstałe w czasie obowiązywania trzech kolejnych aktów prawnych, tj. ustawy z dnia 10.04.1974r. Prawo lokalowe (Dz.U.1987.30.165t.j.), następnie ustawy z dnia 2.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787t.j.), która z dniem 12.11.1994r. uchyliła w/w ustawę Prawo lokalowe; wreszcie ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611t.j.), która z dniem 1.01.2002r. uchyliła w/w ustawę o ochronie praw lokatorów (...). Oczywiście w tym czasie obowiązywały i obowiązują przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu, w tym art. 662 kc, art. 663 kc, art. 676 kc. Tej treści wniosek jest oczywisty, skoro umowa najmu lokalu mieszkalnego została zawarta w dniu 22.10.1991r., a z twierdzeń powoda wynika, że wszelkie prace stanowiące nakłady na przedmiot najmu czynił po tej dacie, w okresie trwania umowy najmu, ale bez bliższego umiejscowienia w czasie (p. uzasadnienie pozwu – k. 2-3; przesłuchanie powoda w charakterze strony (k.140-142).

Wszystko to czyniło koniecznym wyjaśnienie zasad stosowania prawa do zdarzeń powstałych w okresie obowiązywania różnych ustaw. Uwzględniając zasady systemowe interpretacji i stosowania przepisów prawa, usprawiedliwione jest odwołanie się do reguł określonych w przepisach wprowadzających w życie Kodeks cywilny. Wynikają z nich

podstawowe reguły stosowania prawa dla oceny stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowych regulacji. Zasady te zawierają się w ogólnym zakazie retro akcji (art. XXVI przep. wpraw. k.c.) oraz w nakazach stosowania przepisów dotychczasowych do zobowiązań, których skutki prawne są związane z istotą stosunku prawnego (art. XLIX przep. wpraw. k.c.) z zastrzeżeniem, że do istniejących zobowiązań z umowy najmu stosuje się przepisy aktualnie obowiązujące (art. L przep. wpraw. k.c.). (p. także wyrok SN z dnia 19.11.2004r., II CK 158/04). Przy czym wyjątek od tej ostatniej regulacji kreuje przepis art. 37 w/w ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...). Stosownie do art. 37 ust. 1 jeżeli najemca przed dniem 12.11.1994r. za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia. Z kolei zgodnie z art. 37 ust. 2 rozliczeń z tytułu ulepszeń dokonywanych przez najemcę w lokalu w okresie obowiązywania ustawy, o której mowa w art. 39 (czyli ustawy z dnia 2.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych), strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie umowy. Od razu wyjaśnić w tym miejscu należy, że po pierwsze ten w/w przepis art. 37 dotyczy jedynie rozliczeń ulepszeń, a nie nakładów „koniecznych”, co oznacza, że rozważenie rozliczenia tych pierwszych winno odbywać na podstawie przepisów identyfikowanych zgodnie z w/w zasadą opisaną w art. L przep. wpraw. kc), po drugie brak uregulowania przez strony w umowie najmu zasad rozliczenia ulepszeń przedmiotu najmu oznacza konieczność zastosowania przepisu art. 676 kc.

Rozpoznając niniejszą sprawę pamiętać trzeba było i o tym, że jak wskazał Sąd Najwyższy m.in. w uchwałach z dnia 30.09.2005 r. III CZP 50/05 oraz z dnia 10.05.2006 r. III CZP 11/06, w postanowieniu z dnia 5.03.2009r., III CZP 6/09, nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze zatem należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron – w ramach jej treści, uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy kc normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, to wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 kc ani art. 405 kc, a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególnie

regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia – w jeden ze sposobów wyżej wskazanych, to wówczas, zgodnie z art. 230 kc, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 kc. Mają one zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy, czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie

umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art.

224- 226 kc, zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 kc mają charakter szczególny wobec art. 405 kc. Już z tak nakreślonej, raz jeszcze należy podkreślić – za Sądem Najwyższym - perspektywy, nie znajduje żadnego oparcia przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pogląd (przy czym bez wyprowadzenia jakiegokolwiek wniosku na tle ustalonego stanu faktycznego), co do tego, że jeżeli najemca dokonał napraw koniecznych obciążających wynajmującego bez wyznaczenia wynajmującemu terminu, to może dochodzić zwrotu nakładów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 kc). Taka konkluzja nie znajduje żadnego potwierdzenia w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a wręcz przeciwnie zarówno orzeczenia już wyżej przywołane, jak i orzeczenia, które zostaną przytoczone poniżej, eliminują zasadność tezy o

zastosowaniu do rozliczenia nakładów koniecznych uczynionych przez najemcę przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Została ona wprawdzie postawiona w komentarzu do Kodeksu cywilnego H. C. (...) – syst. inf. pr. Lex, gdzie jednym zdaniem wskazano, że wykonanie przez najemcę napraw koniecznych bez uprzedniego wyznaczenia wynajmującemu odpowiedniego terminu do ich wykonania należy traktować tak samo jak wykonanie napraw, które nie są konieczne – stosując do nich przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Sąd Okręgowy tego stanowiska nie podziela. Jest ono nie tylko lakoniczne, ale zupełnie dowolne, skoro nie zawiera żadnego uzasadnienia, w szczególności nie uwzględnia ukształtowanego, ugruntowanego i kontynuowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego. Warto w tym miejscu przywołać także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 30.09.2005r., III CZP 50/05: (...) „Specyfika stosunku najmu sprawia, że dokonywane przez najemcę nakłady przynoszą w pierwszej kolejności korzyść jemu samemu (z tego powodu w literaturze dominuje pogląd, że nie można do tych nakładów stosować przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia), a to, czy wynajmujący będzie wzbogacony, można ustalić dopiero z chwilą zakończenia najmu”.

Sąd Rejonowy ustalił treść łączącej strony umowy najmu. Ustalenia w tym zakresie nie były kwestionowane przez skarżących, a zatem Sąd Okręgowy przyjął je za własne, podobnie jak ustalenia co do przedmiotu i zakresu wykonanych przez powoda prac w przedmiotowym lokalu.

W kontekście nakreślonych już wyżej kierunków wyboru właściwej podstawy prawa materialnego, pamiętać trzeba jednak i o tym, że skoro prawidłowe stosowanie prawa materialnego (do czego sąd drugiej instancji jest obowiązany w postępowaniu apelacyjnym z urzędu) wymaga przede wszystkim istnienia kompletnie ustalonej podstawy faktycznej, tj. wszystkich istotnych faktów (w rozumieniu już wyjaśnionym), to w pierwszej kolejności należało podjąć próbę uzupełnienia ustaleń faktycznych, tak by w pierwszej kolejności możliwa była ostateczna odpowiedź na pytanie, o to, czy zawarta przez strony umowa najmu lokalu mieszkalnego regulowała rozliczenie – pomiędzy nimi – dokonanych przez najemcę nakładów.

Jedyny zapis w umowie dotyczący nakładów „koniecznych”, czyli takich bez których dokonania korzystanie przez najemcę lokalu „jest niemożliwe lub znacznie utrudnione lub połączone z dotkliwymi uciążliwościami”, zawierał § 7 ust. 3 zd. 2 umowy (k.10). Wynikało z niego tylko tyle, że najemca jest uprawniony do wykonania na koszt wynajmującego tak zdefiniowanych napraw koniecznych – jeżeli wynajmujący mimo wezwania odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody na wykonanie nie przystąpi do ich wykonania w uzgodnionym terminie, a w razie niezgodzenia – w 7 dniowym terminie od dnia otrzymania wezwania od najemcy. Ta regulacja dotyczyła jedynie możliwości wykonania nakładów koniecznych przez najemcę na koszt wynajmującego i to w dwóch sytuacjach - pierwszej, w której wynajmujący o nich wiedział i wyraził zgodę, ale nie przystąpił do wykonania prac i drugiej, w której wynajmujący wiedział o potrzebie tych prac, ale brak było jego zgody. Nie wynikało z niej nic więcej, w szczególności jeśli idzie o zasadę ostatecznego, tj. po zakończeniu stosunku najmu rozliczenia pomiędzy stronami nakładów koniecznych poniesionych przez najemcę (niejako zastępczo, tj. za wynajmującego). Wobec tego, idąc przywołanym już za Sądem Najwyższym torem rozumowania, należało rozważyć to, czy ten „brak” regulacji umownej zastępuje regulacja ustawowa, tj. przepis bezwzględnie obowiązujący pośród przepisów regulujących w tym przypadku stosunek najmu. Takiej ustawowej regulacji również brak, bo pomimo przynajmniej pośrednio wynikających z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku „sugestii” (bo brak w nim jednoznacznych i kategorycznych wniosków w tym zakresie), przepisy art. 662 § 1 kc w zw. z art. 663 kc nie stanowią podstawy do pozytywnego wnioskowania w tym zakresie. Wykonanie przez najemcę i na jego koszt prac o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości i to nawet za zgodą wynajmującego, nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Innymi słowy, taki stan nie uprawnia jeszcze najemcy na podstawie art. 663 kc do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu. Wynika stąd wniosek, że żądanie zwrotu wartości zwrotu nakładów koniecznych według ich stanu i wartości na dzień wydania lokalu wynajmującemu mogłoby znajdować swoje usprawiedliwienie zasadniczo w umowie stron. (p. m.in. Wyrok SN z dnia 19.11.2004r., II CK 158/04; Wyrok z dnia 12.01.2012r., II CSK 283/11). Zupełnie innym jest przypadek tzw. bieżącego rozliczenia z tego tytułu, bo przyjmuje się, że na podstawie art. 663 kc najemcy przysługuje roszczenie o



zwrot rzeczywistych kosztów napraw dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego wynajmującemu (p. wyrok SN z dnia 14.12.2011r., I CSK 122/11). Jednak warunkiem koniecznym zasadności takiego roszczenia jest po pierwsze wykazanie przez najemcę, że wzywał wynajmującego do wykonania napraw koniecznych w wyznaczonym terminie, po drugie wykazanie kosztów napraw rzeczywiście poniesionych według stanu i cen z daty ich wykonania. Jeżeli nawet przyjąć, że żądanie zwrotu kosztów napraw koniecznych – rzeczywiście poniesionych, mieściłoby się w granicach przedmiotowych niniejszego postępowania – wyznaczonych twierdzeniami powoda co do faktów (na uzasadnienie żądania pozwu), to i tak nie znajduje uzasadnienia, bo powód nie wykazał, by wzywał pozwaną do w sposób skonkretyzowany do wykonania każdej z prac koniecznych, zakreślając w tym celu odpowiedni termin, a niezależnie od tego nie wykazał także wartości tych wydatków, jakie rzeczywiście na ten cel poniósł, raz jeszcze podkreślić należy – według stanu i cen z daty ich wykonania.

Zatem reasumując tę kolejną część rozważań, po pierwsze brak było w łączącej strony umowie najmu uregulowania zasad rozliczenia pomiędzy stronami dokonanych przez najemcę nakładów koniecznych – po zakończeniu stosunku najmu, po drugie wśród przepisów regulujących najem brak jest podstawy prawnej, regulującej zasady takiego rozliczenia.

W konsekwencji powyższego, skoro stosunek prawny (którego w tym przypadku źródłem była umowa najmu), na gruncie którego dokonano nakładów, co istotne – koniecznych (bo zagadnienie ulepszeń wymagało odrębnego rozważenia), nie reguluje ich rozliczenia (ani wprost, ani poprzez przepis bezwzględnie obowiązujący – z mocy art. 56 kc), to wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 kc. Natomiast wprost przepisy te mają też zastosowanie wtedy, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy, czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej.

Z niekwestionowanych przez strony w postępowaniu apelacyjnym, w szczególności przez pozwaną, ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że eksponowane przez powoda nakłady i identyfikowane przez niego co do zasady – jako konieczne, były dokonywane za wiedzą wynajmującego. To oznaczało konieczność oceny zasadności zgłoszonego w tej części roszczenia, tj. o zwrot wartości nakładów koniecznych na podstawie mającego odpowiednie zastosowanie art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc. Powód był niewątpliwie posiadaczem samoistnym lokalu (przedmiotu najmu), a pozwany – posiadaczem zależnym (w rozumieniu art. 336 kc), a ten ostatni w dobrej wierze, skoro wiedział, że przysługuje mu prawo do posiadania rzeczy (którego źródłem była wskazana umowa najmu). W konsekwencji takiego stanu stosowanie do art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc, powodowi jako posiadaczowi zależnemu przysługiwało co do zasady roszczenie o zwrot nakładów koniecznych, ale co istotne - o tyle, o ile nie miałyby pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Konstrukcja przepisu art. 226 kc w sposób jednoznaczny zawiera domniemanie tego, że poniesione przez najemcę nakłady konieczne znajdują pokrycie w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jest to oczywiście domniemanie wrzuszalne, a w tym celu należałoby wykazać, że nakłady nie znalazły pokrycia w korzyściach. Oczywiście ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na najemcy. Analiza przebiegu postępowania przed Sądem pierwszej instancji, ale i stanowiska powoda (reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika), wyrażonego w postępowaniu apelacyjnym, wskazuje jednoznacznie, że powód nie tylko takiego faktu nie wykazał, ale nawet w tym kierunku nie zmierzał. Już z tej tylko przyczyny żądanie zwrotu nakładów koniecznych już co do samej zasady nie znajdowało uzasadnienia w przywołanej już podstawie prawnej (art.226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc).

Jeżeli zatem okazało się, że ani umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów koniecznych, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224 - 226 kc, to należało rozważyć zastosowanie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 kc mają charakter szczególny wobec art. 405 kc, gdyż odpowiedzialność na tej ostatniej podstawie ma charakter subsydiarny – względem tych wcześniej omówionych.

W przedstawionych i wykazanych przez powoda realiach faktycznych niniejszego postępowania nie było podstaw do zastosowania art. 405 kc – dla rozliczenia tego, co powód określał mianem nakładów koniecznych. Powód nie tylko nie wykazał, ale nawet w tym kierunku nie zmierzał, tj. nawet nie twierdził, że pozwany, na skutek poczynionych

przez powoda nakładów na rzecz, uzyskał z tego tytułu korzyść majątkową. Było tak z jednym wyjątkiem, bo pod koniec postępowania przed Sądem pierwszej instancji, dość niekonsekwentnie i w sposób nieskonkretyzowany twierdził, że domaga się zasądzenia kwoty 3.048,80 zł, w tym 29 692,20 zł – tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomości oraz „tytułem bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej z uwagi na wzniesienie wiatrołapu” (k.190), po czym ostatecznie domagając się kwoty 29 962,20 wskazał już tylko – „tytułem nakładów” (k.213). Abstrahując już od tej niekonsekwencji i braku konkretyzacji kwoty – z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, tak wyeksponowane żądania w tym zakresie nie zmienia już przedstawionego przez Sąd Okręgowy wniosku, bo budowa wiatrołapu z całą pewnością nie stanowiła nakładu koniecznego, a co najwyżej „ulepszenie”, czego rozliczenie już co do zasady nie mogło przebiegać na płaszczyźnie art. 405 kc, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Niezależnie od tego nie można zapominać o tym, że” miarą bezpodstawnego wzbogacenia jest uzyskanie korzyści majątkowej bez podstawy prawnej, czyli wystąpienie przyrostu wartości majątkowej. W realiach sprowadzających się do poczynienia nakładów na rzecz jej posiadacza zależnego, o bezpodstawnym wzbogaceniu jej właściciela można mówić wówczas, kiedy wartość rynkowa tej rzeczy na skutek dokonania tych nakładów jest wyższa niż przed dokonaniem tych nakładów. Zatem różnica między tymi wartościami może stanowić o bezpodstawnym wzbogaceniu w rozumieniu art. 405 kc. Powód z całą pewnością nie tylko nie twierdził o takim wzbogaceniu pozwanego – z tytułu poczynienia nakładów koniecznych na lokal, ale także ich nie wykazał.

Osobnym zagadnieniem były tzw. ulepszenia lokalu, czyli te nakłady, które nie stanowiły koniecznych – w rozumieniu już przedstawionym, a zmierzały do podniesienia standardu lokalu, tj. jego walorów użytkowych, w stosunku do stanu istniejącego w dacie jego objęcia we władanie przez powoda w roku 1991.

Nawiązując do już przedstawionej kolejności „płaszczyzn” – w oparciu o które należy każdorazowo poddawać ocenie zasadność roszczeń o zwrot nakładów, w tym konkretnym przypadku rozliczenie nakładów „ulepszających rzecz”, po pierwsze zostało uregulowane w samej umowie. Stosownie do jej § 12 – jeżeli najemca lokal ulepszył, to wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca je usunął (k.11). Z tym łączą się przywołane już przez Sąd Okręgowy reguły opisane w art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...). Przy czym skoro umowa regulowała czytelnie i jednoznacznie rozliczenie nakładów ulepszających od dnia jej zawarcia, czyli także rozliczenie nakładów za okres do dnia 31.12.2001r. (czas obowiązywania w/w ustawy z dnia 2.07.1994r. o najmie (...), to przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie (...) już co do zasady – nie miałby zastosowania. Brak bowiem kolizji pomiędzy nim, a regulacją § 12 umowy, bo art. 36 ust. 1 stanowił jedynie podstawę bieżącego rozliczenia nakładów „ulepszających” w powiązaniu w możliwością podniesienia wysokości czynszu, a więc w trakcie trwania stosunku najmu, natomiast zapis § 12 umowy dotyczył rozliczenia wartości ulepszeń już po zakończeniu stosunku najmu, według istniejącego wówczas stanu tak ulepszonego lokalu i cen. Z kolei przepis art. 36 ust. 2 w/w ustawy z dnia 21.06.2001r. jedynie potwierdza, że rozliczenia ulepszeń w tym konkretnym przypadku winne były się odbyć na podstawie postanowienia łączącej strony umowy.

Tę wartość ulepszeń o jakiej mowa w § 12 umowy należało interpretować tak samo jak na potrzeby wykładni art. 676 kc. Ten ostatni, z przyczyn już wyjaśnionych (regulacja umowna) nie miał zastosowania, ale strony umowy postanawiając zgodnie jak w treści jej § 12 w istocie skorzystały z rozwiązania ustawowego o praktycznie tożsamej treści. W orzecznictwie, jak i literaturze przedmiotu utrwalony pozostaje pogląd co do tego, że

że pod pojęciem „ulepszeń”, o których mowa w art. 676 kc, kryją się nakłady dokonane przez najemcę, zwiększające w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu jej użyteczność, a więc i wartość (w stosunku do stanu, w jakim powinna znajdować się stosownie do art. 675 kc). Dopiero zatem w chwili zakończenia najmu wynajmujący jest w stanie ostatecznie ocenić, czy i w jakim zakresie dokonane przez najemcę nakłady doprowadziły do ulepszenia rzeczy i ustalić zakres ciążącego na nim obowiązku zwrotu wartości ulepszeń. (p. także uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów z dnia 30.09.2005r., III CZP 50/05). Nie budzi wątpliwości, że w art. 676 kc chodzi o nakłady, które powiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez najemcę. Określa ją wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy. Zatem wartość nakładów ulepszających podlega obliczeniu poprzez porównanie

wartości rzeczy przed dokonaniem na nią takich nakładów z jej wartością po dokonaniu tych nakładów. Powód nie tylko nie wykazał owej różnicy, ale nawet w tym kierunku nie zmierzał.

Końcowo wyjaśnić należy, że Sąd Okręgowy był zobligowany do rozważenia zaferowanych przez powoda faktów w płaszczyznach przywołanych i przeanalizowanych podstaw prawnych, w myśl zasady - „da mihi factum dabo tibi ius”. Przypomnieć w związku z tym należy, że wyrokując, sąd powinien orzec nie tylko o roszczeniu zgłoszonym w pozwie i w jego granicach, ale także w granicach podstawy faktycznej podanej przez powoda (p. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18.03.2005 r., II CK 556/04, dnia 16.06.2010 r., I CSK 476/09, niepubl.). Granice żądania w rozumieniu art. 321 § 1 kpc określa przede wszystkim wysokość dochodzonych roszczeń, co oznacza, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód (zasądzić ponad żądanie). Przepis ten, określając granice wyrokowania, wskazuje również, że sąd nie może wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., III UK 20/10, niepubl.). Nie dochodzi do naruszenia art. 321 § 1 kpc wówczas, gdy sąd, zgodnie z zasadą da mihi factum, dabo tibi ius, uwzględnia powództwo na jednej z wchodzących w rachubę podstaw prawnych, jeżeli tylko uzasadnia to podstawa faktyczna określona w pozwie. Nawet bowiem wskazana przez stronę powodową podstawa prawna żądania nie jest przeszkodą do uwzględnienia przez sąd żądania na innej podstawie prawnej w ramach podstawy faktycznej określonej pozwem, (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 5 września 2002 r., II CKN 829/00, niepubl., z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, niepubl., z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 38, z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 32, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 220/10 oraz z dnia 18 sierpnia 2011 r., I CSK 44/11, niepubl.).

Z tych względów Sąd Okręgowy, biorąc pod uwagę tak, a nie inaczej wyeksponowane przez stronę powodową podstawy faktyczne powództwa, rozpoznał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, w kontekście wszystkich możliwych i podstaw prawa materialnego – w myśl zasady – da mihi factum, dabo tibi ius.

Efekt dotychczasowych rozważań Sądu Okręgowego, pozwala jednoznacznie stwierdzić, że zarzuty błędów w poczynionych ustaleniach – podniesione w apelacji powoda, nie miały żadnego znaczenia dla oceny poprawności zaskarżonego wyroku. Jest tak już z tej tylko przyczyny, że dotyczyły okoliczności faktycznych irrelevantnych z punktu widzenia właściwych – w zakresie wyboru, wykładni, a więc i stosowania przepisów prawa materialnego.

W tym miejscu wyjaśnić należy jeszcze jedną kwestię. Mianowicie zawarty w apelacji powoda opis zakresu zaskarżenia zdawał się wskazywać na to, że obejmuje on cały punkt II, tj. oddalenie powództwa także i w tej części w jakiej formuła ta dotyczyła nieuwzględnienie żądania z tytułu zwrotu pozostałej części kaucji (1524.40 zł). Tym czasem w apelacji tej brak było jakichkolwiek zarzutów co do tej części rozstrzygnięcia (tj. oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 1524.40 zł, a także i wniosku, bo ten obejmował jedynie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa co do zapłaty nakładów na nieruchomości. To wszystko oznaczało, że w istocie zakresem zaskarżenia powód objął tylko oddalenie powództwa o zasądzenie kwoty z tytułu nakładów na nieruchomość.

Odnosząc się z kolei do zarzutów podniesionych w apelacji pozwanej, Sąd Okręgowy także stwierdził, że zarzuty naruszenia prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 kpc oraz zarzut błędu w ustaleniu, iż pozwana Gmina wiedziała o nakładach czynionych przez powoda, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy – z przyczyn dostatecznie już wyjaśnionych. Jeśli zaś chodzi o zarzuty naruszenia prawa materialnego, to skarżącej Gminie co do zasady nie można było odmówić słuszności takiego kierunku rozumowania, co potwierdzają przytoczone już rozważania Sądu Okręgowego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt. 2 sentencji, a na podstawie art. 385 kpc – jak w pkt. 3 sentencji.

Brak rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanej, pozostaje konsekwencją braku zgłoszonego w tym zakresie żądania.

SSO Mariusz Broda

(...)

(...)