

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 listopada 2016 roku A. Z. i T. Z. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwana B. S. ma zapłacić na rzecz powodów solidarnie kwotę 88.336,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wywieziono, iż dochodzona pozwem kwota stanowi koszt poniesionych przez nich w trakcie trwania umowy najmu nakładów na nieruchomości, będącą własnością pozwanej. Powołano się na oświadczenie B. S. zawierające uznanie długu.

(pozew k. 2-5)

Nakazem zapłaty z dnia 13 grudnia 2016 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt II Nc 595/16, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej dochodzoną pozwem kwotę, zastrzegając solidarność po stronie wierzycieli, oraz orzekł o kosztach procesu.

(nakaz zapłaty k. 31)

W dniu 21 grudnia 2016 roku B. S. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa.

Strona pozwana zarzuciła, że rodzaj i wysokość nakładów poniesionych przez powodów nie zostały udowodnione. Wskazano, że sposób ich wyliczenia był kosztorysowy, a nie odniesiony do wartości nieruchomości. Podniesiono zarzut przedawnienia roszczenia i naruszenia zasad współżycia społecznego.

(zarzuty od nakazu zapłaty k. 4 0-42)

W odpowiedzi na zarzuty strona powodowa wniosła o utrzymanie zaskarżonego nakazu zapłaty w mocy w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że pozwana uznała swój dług. To, w ocenie strony powodowej powoduje, że wysokość roszczenia nie może zostać zakwestionowana i wyklucza zastosowanie art. 677 k.c.

(pismo procesowe k. 66-67)

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2017 roku Sąd ustanowił dla B. S. pełnomocnika z urzędu. Na wniosek powodów, postanowieniem z dnia 17 lutego 2017 roku, wobec zmiany sytuacji majątkowej pozwanej, ustanowienie pełnomocnika zostało cofnięte. Ustanowiony z urzędu adw. A. L. złożył pełnomocnictwo udzielone przez B. S. i oświadczył, że nie wnosi o przyznanie wynagrodzenia jako pełnomocnik z urzędu.

(postanowienie k. 59 , pismo powodów k. 68, pismo adw. A. L. k. 84, postanowienie k. 87)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie A. Z. i T. Z. zamieszkiwali w nieruchomości położonej w O. pod numerem (...), stanowiącej własność B. S., na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2009 roku. Umowa określiła przedmiot najmu (3 pokoje, łazienka, kuchnia i dwa przedpokoje – około połowy powierzchni całego domu wynoszącej 200 m²), została zawarta na czas nieokreślony oraz określiła,

że w części wynajmowanej „pokryte zostaną wszystkie koszty dotyczące remontu budynku”. W zakresie odpłatności najemcy zobowiązali się do pokrycia kosztów energii i wody (założone były osobne liczniki) oraz kosztów ogrzewania całego budynku, także części wynajmującej. Najemcy przejęli także koszty ubezpieczenia domu.

(akt małżeństwa k. 9 , umowa najmu k. 43 , zeznania świadka M. Z. k. 102 adnotacje 00 :38:27 , zeznania powoda k. 151. adnotacje 00:15:21, 00:48:58)

Małżonkowie zamieszkali z babcią T. Z., gdyż była osobą starszą, szukała kogoś, kto pomoże jej w sprawach życia codziennego i utrzymaniu domu. B. S. szukała osoby, której mogłaby przepisać dom w zamian za opiekę. Co do wnuka zastrzegła trzyletni okres próby w czasie wspólnego zamieszkiwania, a w trakcie trwania umowy najmu nadal umieszczała ogłoszenia poszukując nabywcy spełniającego jej warunki.

(zeznania świadków: M. Z. k. 101 odwr ., adnotacje 00:27:05 , zeznania powoda k. 151 adnotacje 00:25:37, k. 152 adnotacje 00:48:58 , zeznania powódki k. 152 odwr . adnotacje 01:10:30 , zeznania pozwanej k. 154 adnotacje 01:54:28, k. 155 adnotacje 02:18:36)

Małżonkowie przystąpili do remontu lokalu, aby przystosować go do własnych potrzeb. Prace były wykonywane w latach 2009-2010. Małżonkom pomagali: A. G. (1), P. J., M. Z. (2). Osoby te nie żądały wynagrodzenia za pomoc.

Wynajmujący wykonali na swój koszt: wylewki, posadzki, położono panele, wyrównano ściany, wykonano malowanie ścian i sufitów, podwieszono część sufitów, położono kafelki w łazience, zmieniono hydraulikę i elektrykę. Wymieniono część okien i drzwi, założono kominek. Rozprowadzono instalację ogrzewania, założono nowe kaloryfery, ocieplenie. Remontem objęto wszystkie pomieszczenia zajmowane przez wynajmujących. Zlikwidowano jedną z dwóch kotłowni.

Prace były finansowane z pieniędzy, które A. Z. otrzymała od swoich rodziców. B. S. zapewniała, że zwróci zainwestowane pieniądze.

(zeznania świadków: A. G. k. 101, adnotacje 00:15:17 , 00:20:13, 00:25:10, M. Z. k. 101 odwr ., adnotacje 00:30:00 , zeznania powoda k. 150 odwr . adnotacje 00:07:23, 00:15:21 , 00:29:49, 00:41:58 , zeznania powódki k. 152 odwr . adnotacje 01:10:30, 01:15:42 zeznania powódki k. 153 odwr . adnotacje 01:40:36)

B. S. zdecydowała się na wyjazd do W. w celach zarobkowych. Najemcy obawiali się skutków tego wyjazdu – w dom zainwestowali swoje pieniądze, a nie mieli żadnych uprawnień wynikających z prawa własności. Obawiali się o zdrowie, życie B. S., jak też i tego, że pod wpływem innych osób zdecyduje się na przekazanie prawa własności komuś obcemu. Wobec tych obaw, B. S. postanowiła zabezpieczyć nakłady poczynione przez najemców na wypadek śmierci lub sprzedaży domu – w takich okolicznościach strony w dniu

25 listopada 2010 roku uzgodniły treść, spisały i podpisały dokument zatytułowany „oświadczenie”. B. S. oświadczyła w nim, że przyjęła korzyść w wysokości 88.336,92 zł (48.336,92 zł wynikało z faktur, 40.000 zł dotyczyło prac w pokojach, łazience, kuchni i dwóch przedpokojach). Kwotą tą obciążyła swoich spadkobierców lub zobowiązała się zwrócić wskazaną kwotę w przypadku sprzedaży domu. Dokument podpisali: B. S., A. Z. i T. Z..

Kwoty zawarte w oświadczeniu zostały zgodnie ustalone. B. S. sama dokonała weryfikacji przedstawionych jej faktur i zgodziła się na wycenę prac przeprowadzonych przez wnuka na kwotę 40.000 zł.

Spisanie oświadczenia było powodowane wyjazdem. Nie powstałoby w normalnych warunkach. Małżonkowie wiedzieli, że celem oświadczenia jest obciążenie kosztami nakładów spadkobierców lub nabywców.

(oświadczenie k. 8 , zeznania powoda k. 151. adnotacje 00:15:21, k. 151 odwr . 00:29:49, 00:33:53 , 00:48:58 , zeznania powódki k. 153 adnotacje 01:21:20, 01:30:05, k. 153 odwr . adnotacja 01:30:05)

Przez pierwszy okres relacje między stronami umowy były poprawne, ale strony nie mogły osiągnąć porozumienia co do przeniesienia własności domu. B. S. godziła się przekazać własność domu tylko w zamian za opiekę. Obawiała się, że po przekazaniu własności zostanie sama i bez domu.

Poszukiwała, także ogłoszeniami osoby, która podjęłaby się opieki. Czyniła to także po wprowadzeniu się wnuka z rodziną. Wnukowi postawiła szereg warunków – uczęszczania do kościoła, wzięcia ślubu. Miała sprawdzić przez okres 3 lat, jak to będzie wyglądać po wprowadzeniu się małżonków. Mimo tej niepewnej sytuacji małżonkowie rozpoczęli remont. Właścicielka akceptowała prowadzone prace.

T. Z. nie godził się na zapisy dotyczące dożywocia.

Nie doszedł do skutku też geodezyjny podział działki, choć na koszt małżonków Z. została sporządzona mapa podziału.

Z czasem nieporozumienia i konflikty pogłębiały się, uniemożliwiając dalsze wspólne mieszkanie. Obie strony umowy umieszczały ogłoszenia o sprzedaży domu.

(zeznania świadka M. Z. laka k. 101 odwr ., adnotacje 00 :34:26 , k. 102 adnotacje 00:38:27 , 00:42:50, 00:46:34 , zeznania powoda k. 150 odwr . adnotacje 00:07:23, k. 150 adnotacje 00:15:21, 00:25:37) , k. 151 odwr .. adnotacje 00:38:36 , k. 152 adnotacje 00:48:58 , zeznania powódki k. 153 adnotacje 01:21:20, k. 152 odwr adnotacje 01:35:31 , zeznania pozwanej k. 154 adnotacje 01:54:28, 02:04:32

A. Z. i T. Z. wypowiedzieli umowę najmu z dniem 30 września 2015 roku, wnosząc o zwrot nakładów w kwocie 88.336,92 zł do dnia 1 stycznia 2016 roku, powołując się na oświadczenie z dnia 25 listopada 2010 roku. Następnie, po dokonaniu wypowiedzenia, w październiku 2015 roku opuścili lokal.

(wypowiedzenie najmu k. 44, zeznania świadka M. Z. k. 102 adnotacje 00:41:20, zeznania powódki k. 153 odwr . adnotacje 01:35:31)

W dniu 24 października 2016 roku małżonkowie Z. wystosowali do B. S. wezwanie do zapłaty kwoty 88.336,92 zł, zakreślając termin 3 dni pod rygorem wystąpienia na drogę sądową.

(wezwanie do zapłaty k. 10)

W dniu 29 marca 2016 roku B. S. wezwała małżonków Z. do opróżnienia domu wobec wypowiedzenia umowy najmu. Zadeklarowała zwrot pieniędzy po otrzymaniu ceny ze sprzedaży domu.

(wezwanie k. 149)

Część rzeczy, które zostały objęte kwotą z oświadczenia z dnia 25 listopada 2010 roku (potraktowanych jako nakłady), została zabrana przez małżonków Z.: np. kuchenka gazowa, meble z kuchni i sypialni: łóże, dwie szafy, komoda, szafki nocne, meble na wymiar, rolety. Małżonkowie sprzedali te rzeczy.

(zeznania powoda k. 152 adnotacje 00:58:33 , zeznania powódki k. 153 odwr . adnotacje 01:40:36 , zeznania pozwanej k. 155 adnotacje 02:18:36)

W dniu 7 stycznia 2017 roku B. S. sprzedała nieruchomość na rzecz F. B.. Cena sprzedaży wyniosła 180.000 zł.

(zapisy elektronicznej księgi wieczystej – wydruk k. 69-74 , akt notarialny k. 110-116 , zeznania pozwanej k. 154 odwr . adnotacje 02:12:26

W dniu 20 stycznia 2017 roku B. S. z uzyskanych środków dokonała zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w Ż. przy ul. (...). Cena zakupu wyniosła 80.000 zł.

(akt notarialny k. 117-121)

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd dostrzegł, iż w istocie pomiędzy stronami nie ma sporu co do faktów. Niesporne jest, że strony łączył stosunek najmu, nie było kwestionowanym, że strony podpisały oświadczenie z dnia 25 listopada 2010 roku, które zostało wskazane jako źródło roszczenia w niniejszej sprawie. Istotnym jest także, że w zeznaniach stron okoliczności powstania tego oświadczenia zostały opisane w taki sam sposób – dokument sporządzono okresie trwania umowy najmu w wyniku planowanego przez pozwaną wyjazdu zagranicznego – powstał na wypadek ewentualnej śmierci właścicielki domu lub jego sprzedaży. Obie strony chciały, aby oświadczenie powódki wywarło skutek wobec ewentualnych następców prawnych pozwanej.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, że została zmuszona do podpisania oświadczenia. W tym zakresie brak jest jakiegokolwiek materiału dowodowego, który potwierdziłby lub choćby uprawdopodobnił stawiane zarzuty. Faktom przemocy przeczą także okoliczności zaistniałe już po rozwiązaniu umowy najmu, świadczące o dobrej relacji stron (pomoc powodów w ogrzewaniu domu).

Kwestie dotyczące zakresu przeprowadzonych prac i remontu, z uwagi na przyczynę oddalenia powództwa (przedawnienie roszczeń), nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dlatego jedynie na marginesie należy stwierdzić, że zostały one udowodnione zeznaniami świadków. Postawa pozwanej zmierzała, w ocenie Sądu, jedynie do umniejszenia znaczenia przeprowadzonego remontu, ale nie doprowadziła do skutecznego podważenia zeznań świadków i samych powodów.

Sąd pominął dowody z dokumentów w postaci faktur, które zostały złożone już po zamknięciu rozprawy. Złożonym dowodom nie towarzyszył wniosek o otwarcie zamkniętej rozprawy i uzupełnienie materiału dowodowego. Nie wyjaśniono także przyczyn opóźnienia w przeprowadzeniu dowodów.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez stronę pozwaną.

Strony połączył stosunek najmu, poddany regulacji ustawowej art. 659 i nast. k.c. Umowa nie przewidywała wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w pieniądzu, ale zgodnie z art. 659 § 2 k.c., czynsz może być oznaczony w świadczeniach innego rodzaju. W niniejszej sprawie najemcy w zamian za udostępnienie lokalu zobowiązali się do dostarczania ciepła do mieszkania (części domu) zajmowanego przez wynajmującą.

Stosunek najmu został nawiązany w sytuacji, gdy B. S. szukała rozwiązania swojego problemu dotyczącego utrzymania domu i potrzeby uzyskania opieki. Godząc się na zawarcie umowy najmu, rozważała możliwość przekazania w przyszłości prawa własności najemcom, ale nie miało to formy przyrzeczenia, czy umowy przedwstępnej – przeciwnie; B. S. w sposób oczywisty dla powodów zastrzegła sobie 3-letni okres próby, co miało pomóc jej w podjęciu decyzji, a jednocześnie nadal szukała chętnych do zawarcia z nią stosownej umowy.

Jej zamiary potwierdzają też inne okoliczności, w szczególności dokument „oświadczenia” podpisany przez strony, zastrzegający dla powodów gwarancje właśnie na wypadek sprzedaży domu osobie trzeciej. Powodowie byli więc świadomi swojej sytuacji i godzili się na takie warunki. Mimo to, od razu podjęli decyzję o przystąpieniu do remontu zajmowanej przez nich części. Mimo braku widoków na przyszłość (pозwana wciąż umieszczała ogłoszenia dotyczące przekazania własności w zamian za opiekę), zdecydowali o szerokim zakresie remontu (wymiana instalacji, podłóg, docieplenie).

Najemcy prowadzili prace remontowe wyłącznie z myślą o swoim zamieszkiwaniu – celem dostosowania lokalu do własnych potrzeb. Umowa najmu przewidywała taką możliwość w 3 akapicie, który należy interpretować jako

wyrażenie zgody na dokonanie nakładów. Jednocześnie strony, choć nie potrafiły wyjaśnić tego zapisu umowy, odnieść się do niego, nie miały wątpliwości, że prace te najemcy mogli wykonać na własny koszt; wynajmująca nie zobowiązywała się do poczynienia jakichkolwiek nakładów w tym zakresie.

W trakcie trwania stosunku najmu, z uwagi na wyjazd zagraniczny pozwanej, strony w dniu 25 listopada 2010 roku spisały dokument zatytułowany „oświadczenie”. Kwalifikacja prawna tego dokumentu, wyinterpretowana w odniesieniu do jego zapisów, łączącego strony stosunku i okoliczności jego powstania, każe podporządkować go przepisom regulującym ugody; jest to bowiem umowa modyfikująca dotychczasowy stosunek najmu.

Jak wywiódł Sąd Najwyższy: „Ugoda sądowa ma skutki materialno-prawne ugody, o której stanowi art. 917 k.c. Według tego przepisu przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Zawarcie ugody poprzedza więc istnienie stosunku prawnego, z którego wynikają określone roszczenia będące przedmiotem ugody. Ugoda, w tym sądowa, nie powoduje powstania nowego stosunku prawnego, a jedynie go modyfikuje. Dlatego ugoda nie stanowi samodzielnej i nowej podstawy praw i obowiązków stron, gdyż wówczas umowa taka nie jest ugoda, lecz odnowieniem, o którym stanowi art. 506 § 1 k.c. (...) tylko w przypadku przyjęcia takiej konstrukcji prawnej [odnowienia] możliwe było uznanie, że ugoda sądowa była źródłem długu wnioskodawcy, a w konsekwencji, że dopiero z chwilą zawarcia tej ugody powstał dług wnioskodawcy. Jednakże, zgodnie z art. 507 § 2 k.c. (...) w razie wątpliwości poczytuje się, że zmiana treści dotychczasowego zobowiązania nie stanowi odnowienia.” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., sygn. akt IV CSK 429/09)

W niniejszej sprawie, przed podpisaniem „oświadczenia” strony w ogóle nie przewidywały żadnych szczególnych warunków zwrotu nakładów. Zapis umowy najmu zawarty w 3 akapicie stanowi, że koszty te miały pozostać przy najemcach. Jednak wyjazd pozwanej i obawy powodów skutkowały zabezpieczeniem najemców na wypadek sprzedaży domu lub śmierci właścicielki; spowodowały spisanie dokumentu określającego wysokość poniesionych przez powodów wydatków. Okoliczności powstania tego dokumentu i jego treść wskazują, że warunki te miały się zaktualizować z chwilą zgonu lub sprzedaży – wobec następców prawnych B. S.. W świetle treści art. 692 k.c., który przewiduje ciągłość stosunku najmu w przypadku zmiany osoby właściciela, dokonanie takiej modyfikacji do umowy było uzasadnione.

Dokonując oceny prawnej dokumentu, należy więc zakwalifikować go jako zmianę, modyfikację dotychczasowego stosunku, który w ogóle nie przewidywał zwrotu kosztów poniesionych przez najemców. Oświadczenie to, podpisane przez obie strony stosunku najmu, jest zatem w istocie ugoda, modyfikującą zasady wynikające z przepisów regulujących stosunek najmu i samej umowy. Dokumentem tym strona pozwana uznała także wysokość wydatków poniesionych przez powodów na lokal, a nadto – strony zmodyfikowały wymagalność tego roszczenia w odniesieniu do regulacji ustawowych.

Ustawowa regulacja oraz judykatura wykształciły bowiem zasady dotyczące zarówno sposobu wyliczania nakładów, jak i zasady dotyczące ich zwrotu.

Jak wskazano bowiem w orzecznictwie: „Wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz analizie poddać należy wartość lub użyteczność całej rzeczy” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 września 2014 r., sygn. akt I ACa 551/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2014 r., sygn. akt VI ACa 738/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., sygn. akt IV CSK 44/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., sygn. akt II CKN 339/00).

W odniesieniu do wymagalności tego roszczenia podkreśla się natomiast: „Chwilą miarodajną dla dokonania wyboru i przeprowadzenia rozliczenia w wypadku zatrzymania nakładów jest moment zwrotu przedmiotu najmu. Roszczenie najemcy o zwrot wartości zatrzymanych ulepszeń staje się zatem wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy najętej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007, sygn. akt

IV CSK 71/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 362/02, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1975 r., sygn. akt III CZP 5/75).

Strony niniejszym „oświadczeniem” dokonały modyfikacji tych zasad, jak i samych zapisów umowy (przewidujących dokonanie nakładów przez najemców na własny koszt). Pomijając kwestię skuteczności tych zapisów w świetle regulacji ustawowych, w szczególności wobec osób trzecich (ewentualnych następców prawnych pozwanej), należy uznać, że w niniejszej sprawie wolą stron było ustalenie zapłaty na rzecz najemców określonej kwoty pieniężnej w sytuacji następstwa prawnego po stronie właściciela nieruchomości. Tak określone zasady zmodyfikowały dotychczasowy stosunek najmu. Podkreślić należy ten element oświadczenia, zgodnie z którym – jak wynika ze zgodnych zeznań stron – dokument stanowił w istocie zabezpieczenie dla najemców na wypadek, gdyby doszło do zmian właścicielskich. Zwraca także uwagę, że zapisy oświadczenia wprost odnoszą się do stosunku podstawowego i powstałych w jego wyniku rozliczeń. Wszystko to stanowi o ścisłym związku ze stosunkiem łączącym strony (najmu).

Powyższa ugoda powstała w ściśle określonej sytuacji – pobytu pozwanej za granicą. To rodzi wątpliwość; czy jej zapisy aktualizowały się z chwilą powrotu pozwanej do kraju. Ze zgodnych zeznań stron wynika, że „oświadczenie” powstało tylko na okoliczność wyjazdu. Niespornym jest również, że po powrocie B. S. było przedmiotem sporu – pozwana kwestionowała jego zapisy, żądała jego zwrotu. To wskazywałoby, że mimo braku stosownego zapisu, wolą stron było wprowadzenie czasowej modyfikacji stosunku. Gdyby natomiast jednak uznać, że tak nie było, to ugoda obowiązywałaby wraz z istnieniem stosunku podstawowego – do czasu rozwiązania stosunku najmu. Z chwilą jego ustania (rozwiązania umowy przez powodów) ustał także stosunek wynikający z ugody.

Wprowadzona przez strony umowy najmu modyfikacja dotyczyła sytuacji, w której pozwana przestałaby być właścicielem. Wówczas, na mocy art. 692 k.c., stosunek najmu trwałby nadal, ale najemcy mieli zabezpieczoną spłatę określonej w oświadczeniu kwoty. W żadnym zakresie dokument ten nie reguluje sytuacji rozwiązania umowy najmu. Zatem z chwilą jej wypowiedzenia, ustały wszystkie wiążące strony postanowienia wynikające z tego stosunku, a do rozliczeń między stronami zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego, regulujące zwrot wartości nakładów czynionych na cudzą rzecz.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2009 r., sygn. akt I CSK 84/09, zwrócił uwagę: „w kwestiach zwrotu nakładów (...) właściwe mogą być różne przepisy. Jeżeli strony nie zawarły dodatkowych umów, zwrot nakładów powinien podlegać przepisom art. 226-230 k.c., z chwilą bowiem, gdy okaże się, że nie może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, upada z mocą wsteczną związane z umową przedwstępną porozumienie, które stanowiło podstawę prawną nakładów na rzecz mającą być przedmiotem umowy przyrzeczonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12.1.1960 r., I CO 40/59, OSN 1960, nr 3, poz. 90). W rezultacie nakłady te należy kwalifikować jako poczynione przez posiadacza bez tytułu prawnego.

W razie natomiast zawarcia przez strony umowy przedwstępnej dodatkowych umów dotyczących przedmiotu umowy przyrzeczonej, obejmujących także przewidziane w umowie przedwstępnej nakłady na ten przedmiot, o kwestiach związanych ze zwrotem nakładów powinny rozstrzygać właściwe przepisy normujące dodatkowe umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.6.2008 r., V CSK 28/08, nie publ.).

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że strony w związku z porozumieniem z dnia 26.4.2001 r. i przewidzianymi w nim nakładami na budynek pozwanej zawarły umowę użyczenia, a następnie – pokrywającą się z nią pod względem przedmiotowym tylko w pewnym zakresie – umowę najmu pomieszczeń budynku przez stronę powodową, i wszystkie te nakłady zostały dokonane w czasie trwania wspomnianych umów, zatem Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał za podstawę oceny przedawnienia dochodzonych roszczeń o zwrot nakładów przepisy art. 677 i 719 k.c.”.

Podstawowym przepisem, który znajduje więc zastosowanie w sytuacji ustania stosunku najmu jest art. 676 k.c. Spod działania tego przepisu wyłączone zostały regulowane innymi przepisami: tzw. drobne nakłady (art. 662 § 2 k.c.) oraz nakłady obejmujące naprawy konieczne (art. 663 k.c.).

Istnienie powyższych regulacji wprost wyklucza możliwość zastosowania ogólnych zasad zwrotu nakładów na cudzą rzecz, w szczególności przepisów

o bezpodstawnym wzbogaceniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 431/04), czy a art. 226-230 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r., sygn. akt I CSK 84/09).

Do wszystkich rodzajów nakładów poczynionych w trakcie trwania stosunku najmu zastosowanie znajduje art. 677 k.c. statuujący roczny termin przedawnienia.

Dotyczy on zarówno nakładów koniecznych, jak i „ulepszeń” (nakłady tzw. drobne nie podlegają zwrotowi – art. 662 k.c.).

Jak wskazano w judykaturze: „Przepis ten [art. 677 k.c.], inaczej niż jego poprzednik w kodeksie zobowiązań, mówi ogólnie o roszczeniach najemcy o zwrot nakładów. Nie wyodrębnia zatem tylko nakładów jednego oznaczonego rodzaju (koniecznych, obciążających wynajmującego) i nie poddaje ich jedynie określonej regulacji w zakresie przedawnienia roszczeń o zwrot. Stąd dość oczywisty wniosek

o objęciu tym przepisem roszczeń najemcy o zwrot wszelkich nakładów, nie wyłączając nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy. Regulacja tej treści ma czytelne uzasadnienie funkcjonalne: ułatwia mianowicie - jak stwierdzono

w piśmiennictwie - szybkie i całkowite zakończenie rozliczeń stron po ustaniu najmu. Konkludując, wobec tego, że art. 677 k.c. obejmuje także roszczenia najemcy o zwrot wartości ulepszeń i wyłącza jako przepis szczególny zastosowanie ogólnej normy art. 118 k.c.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 924/98, na takim samym stanowisku stanął Sąd Najwyższy

w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 431/04).

Przepis art. 676 k.c. wprowadza roczny termin przedawnienia. Jak już wywiedziono powyżej, wymagalność roszczeń o zwrot nakładów powstaje z chwilą zwrotu rzeczy (opuszczenia lokalu). Jak ustalono, powodowie wyprowadzili się po wypowiedzeniu umowy na koniec września 2015 roku, w październiku. Pozew

w niniejszej sprawie został złożony w placówce pocztowej w listopadzie 2016 roku,

a zatem – po upływie terminu przedawnienia. Z tych względów podniesienie go przez stronę pozwaną skutkowało oddaleniem powództwa.

W zakresie zarzutów dotyczących naruszenia zasad współzycia społecznego należy odnieść się do orzecznictwa, które zastrzega daleko idącą ostrożność

w stosowaniu art. 5 k.c. do zarzutu przedawnienia.

W wyroku z dnia 9 grudnia 2016 r., sygn. akt III APa 51/16, Sąd Apelacyjny

w Katowicach wskazał: „Korzystanie z zarzutu przedawnienia jest zagwarantowane prawem i może być uznane za nadużycie prawa tylko wówczas, gdy w ogólnym odczuciu postępowania takiego nie można pogodzić z powszechnie respektowanymi normami współzycia społecznego.” Podniesienie zarzutu przedawnienia nie jest nadużyciem prawa, skoro przepisy generalnie przewidują przedawnienie tego rodzaju roszczeń. Te same zasady obowiązują w przypadku krótkich (np. rocznych terminów). W powołanym wyżej wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 431/04, Sąd Najwyższy podkreślił, że regulacja art. 676 k.c. ma czytelne uzasadnienie funkcjonalne: ułatwia mianowicie szybkie i całkowite zakończenie rozliczeń stron po ustaniu najmu (podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny

w Łodzi w wyroku z dnia 28 lipca 2016 roku, sygn. akt I ACa 121/16).

W orzecnictwie i judykaturze utrwalony jest pogląd, że podniesienie zarzutu przedawnienia stanowi wyraz wykorzystania przez pozwanego przysługującego mu prawa. Podniesienie tego zarzutu może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach, w szczególności dotyczących przyczyn opóźnienia w dochodzeniu roszczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 16 marca 2017 roku, sygn. akt I ACa 1103/16).

W niniejszej sprawie nie można mówić o jednostronnym naruszeniu zasad współzycia społecznego.

Zauważyć należy, iż zasady obliczania nakładów na nieruchomości podlegają obliczeniu w zupełnie inny – nie kosztowy – sposób. Wymagają określenia ich wpływu na wartość nieruchomości. To zapobiegłoby wątpliwościom podnoszonym w niniejszej sprawie; przede wszystkim dotyczącym odniesienia wartości nieruchomości do nakładów poczynionych w jednej połowie całego domu (nieruchomość została sprzedana za kwotę 180.000 zł, a wartość nakładów określono na kwotę niespełna 90.000 zł). Kosztowy sposób przedstawienia nakładów nie odpowiada zasadom ich wyliczenia. Nie jest wiadomym, czy uwzględnia także np. nakłady, o których jest mowa w art. 662 k.c.

Ponadto, podczas zeznań okazało się, że kwota dochodzona pozwem objęła także umeblowanie, czy inne elementy wyposażenia, co nie stanowi nakładów na nieruchomości. Co więcej, część z tych rzeczy, o niemożliwej do ustalenia w oparciu o zgromadzony materiał wartości, została przez powodów zabrana.

Ponadto, z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że nieruchomości została wyremontowana przez powodów w istocie na własne potrzeby, z pełną świadomością tego, że pozwana zmierza do przekazania jej własności innej osobie. Wiedzę tę powodowie mieli od początku (pозwana jasno określiła okres próbny, nie ukrywała, że poszukiwała i nadal poszukuje nabywcy na jej warunkach).

Jak słusznie również podnoszono, powodowie przez cały okres trwania umowy nie płacili czynszu w formie pieniężnej, a jedynie użyczali część ciepła pozwanej.

Jednocześnie, w odniesieniu do przyczyn opóźnienia – okoliczności te w ogóle nie były przedmiotem wyjaśnienia, czy dowodzenia. Brak jest zatem podstaw do wnioskowania o zaistnieniu szczególnych okoliczności, które mogłyby opóźnienie w jakikolwiek sposób usprawiedliwić, a tym bardziej – uznać je za nadużycie wobec powodów.

W ocenie Sądu, w tym zakresie nie można postawić pozwanej skutecznego zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego; z chwilą powrotu do kraju w jawny sposób kwestionowała dokument określony jako „oświadczenie” – podważała wysokość i sposób wyliczenia nakładów. Ze swojej strony oferowała zwrot jedynie pieniędzy zainwestowanych przez powódkę i podkreślała, że nie posiada środków na spłatę. Jej stanowisko od początku było jednoznaczne i konsekwentne – nie zmierzała do zwodzenia powodów, przeciągania w czasie spłaty. Zeznania powodów potwierdziły, że w tym zakresie trwał konflikt, stąd wezwania do zapłaty kierowane do pozwanej.

Z tych wszystkich względów, powództwo podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „W odniesieniu do zasady słuszności w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współzycia społecznego. Zalicza się do tych "wypadków" okoliczności związane z przebiegiem postępowania, jak charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach” (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r., sygn. akt I CZ 183/12, z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt I CZ 93/12).

W niniejszej sprawie zostało wykazane poniesienie przez powodów nakładów na nieruchomości pozwanej. To rodziło po stronie pozwanej zobowiązanie do zapłaty. Jedynie jego przekształcenie w zobowiązanie naturalne na skutek przedawnienia spowodowało oddalenie powództwa w całości.

Do warunków leżących poza procesem należy sytuacja majątkowa i życiowa powodów. Małżonkowie Z. są w trudnej sytuacji majątkowej. Na ich utrzymaniu pozostaje dwoje dzieci. Niskie dochody oraz zaistniała sytuacja (zainwestowanie pieniędzy w nieruchomości powódki) powodują, że rodzina znalazła się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Z tych względów orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- a. pełn. pozwanej,
- b. powodom (wypowiedzenie pełnomocnictwa) z pouczeniem o prawie, terminie i sposobie wniesienia apelacji.