

Sygnatura akt III C 372/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 10 kwietnia 2019 r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka**

**Protokolantka: stażystka Marcelina Matyja**

**po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2019r.**

**w S. na rozprawie**

**sprawy z powództwa S. G.**

**przeciwko G. Miasto S. - Zarząd (...) w S.**

o zapłatę

1. oddała powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 18 700 (osiemnastu tysięcy siedmiuset) złotych;
2. umarza postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie;
3. odstępuje od obciążania powoda S. G. kosztami postępowania;
4. przyznaje radcy prawnemu M. K. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 2 952 (dwóch tysięcy dziewięciuset pięćdziesięciu dwóch) złotych, w tym kwotę 552 zł. (pięciuset pięćdziesięciu dwóch złotych) tytułem podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi S. G. z urzędu.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 372/17

## UZASADNIENIE

**w postępowaniu zwykłym**

W dniu 6 marca 2017 roku S. G. wniósł pozew przeciwko Gminie M. S. o:

- 1) zasądzenie kwoty 20 000 złotych tytułem zwrotu kosztów poniesionych na adaptację lokalu użytkowego przydzielonego mu na podstawie decyzji z dnia 30 września 1966r.,
- 2) zasądzenie kwoty 2 380 złotych tytułem zwrotu kwoty wyegzekwowanej przez komornika sądowego M. O..

W uzasadnieniu żądania pozwu S. G. wskazał, że 30 września 1966 roku Gmina M. S. dokonała przydziału na jego rzecz lokalu użytkowego położonego

w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S., składającego się z boksu nr I o powierzchni użytkowej 15 m<sup>2</sup> (II boks z lewej). Lokal ten został mu przydzielony na garaż samochodowy, pomimo że lokal ten nie dawał się do użytkowania jako garaż. Następnie zawarł z poprzednikiem prawnym Gminy M. S. umowę najmu tego pomieszczenia.

Z uwagi na fakt, że pomieszczenie to nie nadawało się do użytkowania, dokonał, na własny koszt jego adaptacji obejmującej wykonanie posadzki, bocznych ścian, zadaszenia oraz metalowej bramy. Gmina M. S. nie uwzględniła wniosku o zwrot poniesionych

z tego tytułu nakładów. Pismem z dnia 31 sierpnia 2012 roku Gmina M. S. wypowiedziała umowę najmu ww. pomieszczenia i naliczała opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Opłaty z tego tytułu naliczane były bezpodstawnie. Następnie na podstawie wydanych Gminie M. S. tytułów wykonawczych, komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. M. O. bezpodstawnie wyegzekwował od niego kwotę 2 380 złotych. Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie I C 1440/12 nakazał wydanie Gminie M. S. przedmiotowego lokalu. Lokal został wydany w dniu 11 maja 2015 roku. Z uwagi na powyższe żądanie zwrotu nakładów na adaptację lokalu oraz zwrotu bezprawnie wyegzekwowanej kwoty jest uzasadnione.

W piśmie z dnia 26 czerwca 2017 roku, uzupełnionym pismem z dnia 17 lipca 2017r , S. G. wniósł nadto o zasądzenie od Gminy M. S. zadośćuczynienia

za naruszenie dóbr osobistych w kwocie 10 000 złotych oraz zwrotu kosztów stawiennictwa na wezwanie komornika sądowego M. O. w kwocie 1 020 złotych.

W piśmie z dnia 30 października 2017 roku S. G. oznaczył żądanie zapłaty odszkodowania za naruszenie dóbr osobistych na kwotę 2 000 złotych.

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2018 roku Sąd ustanowił dla S. G. radcę prawnego z urzędu i Okręgowa Izba Radców Prawnych wyznaczyła do jego reprezentowania w niniejszej sprawie radcę prawnego M. K..

Postanowieniem z dnia 29 maja 2018 roku Sąd zwolnił S. G. od kosztów sądowych.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Gmina M. S. wskazała, że na podstawie decyzji o przydziale lokalu użytkowego z dnia 30 września 1966 roku, w dniu 6 października 1966 roku, zawarła ze S. G. umowę najmu lokalu użytkowego – garażu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w S.. W par. 2 umowy najmu wskazano, że jej przedmiotem jest garaż o wymiarach 3m x 5,10m. Na podstawie aneksu do ww. umowy strony postanowiły, że w czasie trwania stosunku najmu, najemca zobowiązuje się utrzymywać garaż w dobrym stanie technicznym oraz przeprowadzać bieżące remonty i konserwacje na swój koszt bez prawa regresu do wynajmującego. Gmina M. S. wyraziła zgodę na dokonanie wymiany drzwi w garażu, jednakże na koszt najemcy. Negatywnie rozpatrzono również wniosek S. G. o wykonanie naprawy dachu w garażu. Żądanie wykupu przedmiotowego garażu na własność przez S. G. nie zostało uwzględnione

z powodu niespełnienia warunków wskazanych w art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31 sierpnia 2012 roku. Tym samym żądanie zwrotu nakładów jest nieuzasadnione. Nadto żądanie pozwu w tym zakresie uległo przedawnieniu. Zgodnie z przepisem art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów poczynionych na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przedmiotowy garaż został wydany Gminie M. S. w dniu 11 maja 2015 roku, a zatem roszczenie o zwrot nakładów uległo przedawnieniu w dniu 11 maja 2016 roku. Pozew o zwrot nakładów wpłynął do Sądu w dniu 6 marca 2017 roku.

W odniesieniu do żądania zwrotu bezpodstawnie wyegzekwowanej kwoty 2 380 złotych, Gmina M. S. wskazała, że okoliczności przytoczone w uzasadnieniu żądania pozwu nie dają podstaw do ustalenia w jakim postępowaniu egzekucyjnym kwota ta została wyegzekwowana. Gmina M. S. prowadziła przeciwko S. G. dwa postępowania egzekucyjne, które prowadził komornik sądowy M. O., na podstawie wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie wydanego w dniu 6 sierpnia 2013 roku w sprawie III C 190/13 oraz wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 listopada 2013 roku w sprawie II Ca 1238/13 i na podstawie wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 5 marca 2013 roku w sprawie

I C 1440/12. Składane w toku tych postępowań skargi S. G. nie zostały uwzględnione. Stąd też w ocenie strony pozwanej w tym zakresie żądanie pozwu winno być odrzucone z uwagi na powagę rzeczy osądzonej.

W piśmie przygotowawczym z dnia 24 sierpnia 2018 roku S. G. podtrzymał żądanie pozwu, a nadto wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dochodzonych pozwem kwot od dnia wniesienia pozwu.

Kwota 2 380 złotych, której zapłaty się domaga została bezpodstawnie wyegzekwowana w postępowaniu Km 336/15.

W ocenie strony powodowej wskazywany par. 5 umowy najmu, wprowadzony na podstawie aneksu z dnia 10 lutego 1986 roku, nie może stanowić podstawy do odmowy uwzględnienia żądania pozwu w zakresie zwrotu wydatków poniesionych na adaptację garażu. Wydatki te zostały poniesione w 1966 roku oraz 1978 roku, a więc przed zmianą umowy.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut przedawnienia roszczenia. Z uwagi na fakt, że dokonane nakłady zostały poniesione przed zmianą postanowienia par. 5 umowy, Gmina M. S. jest bezpodstawnie wzbogacona. Jeżeli zwrot wzbogacenia nie następuje w naturze, co ma miejsce w niniejszej sprawie, miarodajną chwilą dla ustalenia wzbogacenia jest chwila podniesienia roszczenia.

W piśmie z dnia 7 listopada 2018 roku S. G. oświadczył, że cofa pozew w części co do żądania zapłaty kwoty 2 380 złotych, żądania zapłaty zadośćuczynienia oraz żądania zapłaty kwoty 1 300 złotych tytułem zwrotu nakładów.

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2019 roku S. G. oświadczył, że cofa pozew w części co do żądania zapłaty kwoty 1 020 złotych tytułem kosztów dojazdu do kancelarii komornika sądowego M. O..

S. G. podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 18 700 złotych tytułem zwrotu nakładów poniesionych na adaptację garażu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu. Radca prawny M. K. wniósł o przyznanie na jego rzecz wynagrodzenie według norm przepisanych, wskazując, że wynagrodzenie to nie zostało zapłacone w całości ani w części.

Gmina M. S. wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Decyzją numer L. 302/166/66 z dnia 30 września 1966 roku Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. dokonało przydziału na rzecz S. G. lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S. składającego się 1 boks nr II i powierzchni użytkowej 15 m<sup>2</sup> (II boks z lewej). Lokal został przydzielony na garaż samochodowy. Podstawę wydania decyzji stanowił przepis art. 32 ust. 2 i art. 44 ustawy z dnia 20 stycznia 1959 roku Prawo lokalowe.

Niesporne, a nadto dowód:

W dniu 6 października 1966 roku Dzielnicowy Zarząd (...) n/O. w S. zawarł ze S. G. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S. składającego się 1 boks nr II i powierzchni użytkowej 15,10 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z postanowieniem par. 5 umowy S. G. zobowiązany był uiszczać czynsz najmu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 – dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

Zgodnie z postanowieniem par. 10 umowy S. G. zobowiązany był w czasie trwania stosunku najmu do przeprowadzania własnym kosztem drobnych napraw między innymi podłóg, drzwi.

Zgodnie z postanowieniem par. 15 umowy po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany był do zwrotu lokalu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Jeżeli najemca lokal ulepszył, wynajmujący ma prawo zatrzymać

ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca je usunął, przywracając lokal do stanu poprzedniego.

Dowód:

- umowa najmu wraz z aneksami k. 154 – 159, k. 162 – 163, k. 166, k. 169,
- zawiadomienia o wysokości opłat k. 170 – 174,
- decyzje o wymiarze podatku k. 14 – 15,
- pismo z dnia 16.06.1988 r. k. 164,
- pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w S. k. 165,
- pismo z dnia 27.04.1998 r. k. 168,
- pismo z dnia 16.06.1992 r. k. 168.

W dniu 17 listopada 1966 roku Z. U. wystawił na rzecz S. G. rachunek nr (...) na kwotę 14 700 złotych za wykonanie następujących prac w garażu przy ulicy (...): postawienie ścian bocznych, wykonanie dachu i pokrycia, wykonanie podłogi, osadzenie bramy.

Dowód:

- rachunek nr (...) k. 12 i k. 60.

Pismem z dnia 18 września 1978 roku S. G. zwrócił się do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w S. o wyrażenie zgody na wykonanie drzwi wejściowych do garażu przy ulicy (...).

Wyrażono zgodę na wykonanie przez S. G. drzwi wejściowych do garażu we własnym zakresie.

Dowód:

- pismo z dnia 18.09.1978 r. k. 175.

W dniu 11 października 1978 roku Spółdzielnia (...) w S. wystawiła na rzecz S. G. rachunek na kwotę 4 000 złotych za wykonanie bramy do garażu.

Dowód:

- rachunek z dnia 11.10.1978 r. k. 13 i k. 61,

W dniu 10 lutego 1986 roku zawarto aneks do umowy najmu z dnia 6 października 1966 roku, którym nadano par. 5 umowy następującą treść:

- 1) w czasie trwania stosunku najmu, najemca zobowiązuje się utrzymywać garaż w dobrym stanie technicznym oraz przeprowadzać niezbędne remonty bieżące i kapitalne na swój koszt bez prawa regresu od wynajmującego,
- 2) w zamian za przyjęcie przez najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 wynajmujący obniży stawkę czynszu za garaż o średnioroczny koszt remontu garaży.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1986 roku.

Dowód:

- aneks z dnia 10.02.1986 r. k. 160 – 161.

Pismem z dnia 3 marca 1996 roku S. G. zwrócił się do Administracji (...) w S. o dokonanie naprawy dachu garażu przy ulicy (...).

Wniosek ten nie został uwzględniony z uwagi na treść par. 5 umowy najmu w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 10 lutego 1986 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 03.03.1996 r. k. 176,
- pismo z dnia 11.04.1996 r. k. 177,
- pismo z dnia 16.04.1996 r. k. 178,
- pismo z dnia 12.06.1996 r. k. 18 i k. 179.

Wniosek S. G. z dnia 26 czerwca 1996 roku o nabycie garażu położonego przy ulicy (...) na własność oraz oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie został uwzględniony.

Dowód:

- wniosek z dnia 25.06.1996 r. k. 180,
- pismo z dnia 15.07.1996 r. k. 181,
- pismo z dnia 25.05.2000 r. k. 182,
- pismo z dnia 01.07.2002 r. k. 183,
- pismo z dnia 19.07. (...) k. 184,
- pismo z dnia 30.10.2003 r. k. 185,
- pismo z dnia 31.05.2010 r. k. 202,
- pismo z dnia 27.01.2015 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 203 – 204,
- pismo z dnia 26.06.2015 r. k. 212.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2010 roku Gmina M. S. wezwała S. G. do zapłaty kwoty 5 376,24 złotych tytułem opłat za użytkowanie garażu przy ulicy (...).

Pismem z dnia 28 czerwca 2012 roku ponownie wezwano S. G.

do zapłaty kwoty 5 754,90 złotych tytułem opłat za użytkowanie garażu przy ulicy (...), w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia wezwania. W piśmie tym wskazano, że nieuregulowanie należności będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 09.04.2010 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 186 - 187,
- wezwanie do zapłaty z dnia 28.06.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 188,
- stan konta kl. 189 – 191.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2012 roku Gmina M. S. wypowiedziała umowę najmu garażu położonego przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku.

Pismem z dnia 6 września 2012 roku Gmina M. S. wezwała S. G. do wydania garażu położonego przy ulicy (...), w terminie do dnia 21 września 2012 roku, wskazując, że do dnia wydania garażu zobowiązany jest do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Dowód:

- pismo z dnia 31.08.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 11 i k. 192 – 193,
- pismo z dnia 06.09.2012 r. k. 194 – 195.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie I C 1440/12 nakazał S. G. aby opróżnił i wydał Gminie M. S. w stanie wolnym teren pod garażem murowanym położonym przy ulicy (...), oznaczonym numerem 2 na działce (...) w obrębie ewidencyjnym Nad O. 27.

Apelacja S. G. od tego wyroku nie została uwzględniona.

Niesporne.

Pismem z dnia 4 marca 2015 roku S. G. poinformował Gminę M. S., że nie korzysta z garażu przy ulicy (...).

Dowód:

- pismo z dnia 04.03.2015 r. k. 20 i k. 62.

W dniu 11 maja 2015 roku S. G. wydał Gminie M. S. w stanie wolnym teren pod garażem murowanym położonym przy ulicy (...), oznaczonym numerem 2 na działce (...) w obrębie ewidencyjnym Nad O. 27.

Niesporne.

Pismem z dnia 24 maja 2015 roku Gmina M. S. wezwała S. G. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu przy ulicy (...) za okres do dnia 11 maja 2015 roku w kwocie 5 701,54 złotych.

S. G. odmówił zapłaty ww. kwoty. Pismem z dnia 28 maja 2015 roku wniósł natomiast o zwrot wydatków poniesionych na adaptację garażu. Żądanie zwrotu nakładów S. G. ponowił pismem z dnia 15 lipca 2015 roku.

Gmina M. S. odmówiła zwrotu kosztów adaptacji garażu, wskazując, że zwrot nakładów przysługuje wyłącznie osobom, które z własnych środków wybudowały garaże od podstaw, zgodnie z obowiązującymi przepisami i pozwoleniami na budowę.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 21.05.2015 r. k. 205,
- pismo z dnia 28.05.2015 r. k. 206 – 207,
- pismo z dnia 02.06.2015 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 208 – 209,
- pismo z dnia 15.07.2013 r. k. 30.

Gmina M. S. prowadziła przeciwko S. G. postępowanie egzekucyjne na podstawie:

1) prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie wydanego w dniu 5 marca 2013 roku w sprawie I C 1440/12; postępowanie prowadził komornik sądowy M. O. w sprawie Km 1639/15,

2) prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie wydanego w dniu 6 sierpnia 2013 roku w sprawie III C 190/13 upr; postępowanie prowadził komornik sądowy M. O. w sprawie Km 336/15.

Niesporne.

Pozew S. G. przeciwko Gminie M. S. o zapłatę kwoty 20 000 złotych tytułem zwrotu nakładów poniesionych na adaptację garażu przy ulicy D. 3 w S. wpłynął do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 6 marca 2017 roku.

Niesporne.

Sąd zważył, co następuje.

W toku procesu powód złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu w części co do następujących żądań:

- 1) zapłaty bezpodstawnie wyegzekwowanej przez komornika sądowego M. O. w sprawie Km 336/15 kwoty 2 380 złotych,
- 2) zapłaty zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych,
- 3) żądania zapłaty kwoty 1 020 złotych tytułem kosztów dojazdu do kancelarii komornika sądowego M. O.,
- 4) oraz żądania zapłaty kwoty 1 300 złotych tytułem zwrotu nakładów.

Gmina M. S. wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa w powyższym zakresie bez zrzeczenia się roszczenia.

Zgodnie z przepisem art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Przepis art. 355 § 1 k.p.c. stanowi natomiast, że sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbyteczne lub niedopuszczalne.

Zważywszy, że okoliczności sprawy nie wskazują aby cofnięcie pozwu w powyższym zakresie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego jak również aby zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), Sąd, kierując się dyspozycją przepisu art. 355 k.p.c., umorzył postępowanie w części co do powyższych żądań.

Powództwo zapłatę kwoty 18 700 złotych okazało się nieuzasadnione.

Powód wywodzi roszczenie z faktu poczynienia nakładów na adaptację garażu położonego w S. przy ulicy (...) i domaga się zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, zgodnie z załączonymi do pozwu rachunkami.

Z treści pisma pełnomocnika powoda z dnia 24 sierpnia 2018 roku wynika, że powód wywodzi roszczenie z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Przepis art. 405 k.c. stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W wyroku z dnia 28 marca 2017 roku (sygn. akt III CSK 306/16) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w sprawie o zwrot nakładów należy w pierwszym rzędzie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał tych nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, ustalenia wymaga jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia

miały miejsce, to one powinny być podstawą do rozliczenia, chyba że przepisy bezwzględnie obowiązujące, normujące tego rodzaju umowę, przewidują inny sposób rozliczenia nakładów. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują te przepisy, podobnie jak w przypadku, gdy nakłady czynione były w ramach stosunku umownego, który nie regulował w żaden sposób kwestii ich rozliczenia. We wszystkich tych przypadkach do rozliczenia o zwrot nakładów nie mogą mieć zastosowania ani przepisy art. 224-226 k.c. , ani art. 405 k.c. , lecz postanowienia umowy stron lub przepisy szczególnie regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy zatem stosować wtedy, gdy brak innej podstawy prawnej, na jakiej możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia, jak również wtedy, gdy inne środki połączone są z większymi trudnościami. W szczególności przepisy te mają zastosowanie, gdy brak umownej lub deliktowej podstawy uwzględnienia rozliczenia i nie ma też możliwości dokonania rozliczeń na podstawie art. 224-230 k.c. Innymi słowy, rozliczenie powinno być dokonane zgodnie z postanowieniami umowy, a gdy strony kwestii tej nie uregulowały – na podstawie przepisów normujących dany stosunek prawny albo, w braku takich przepisów – na podstawie przepisów regulujących stosunek najbardziej zbliżony per analogiam (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110). Wskazać przy tym należy, że przedawnienie roszczenia na podstawie przepisów regulujących łączący strony stosunek prawny, nie stwarza podstawy do dochodzenia roszczenia z tytułu poniesionych nakładów na podstawie przepisu art. 405 k.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 roku, III CZP 22/72).

Ze złożonych przez obydwie strony dokumentów wynika, że strony łączyła umowa najmu, a w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania przez powoda, po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany był do zwrotu lokalu wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Jeżeli najemca lokal ulepszył, wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca je usunął, przywracając lokal do stanu poprzedniego (par. 15 umowy najmu). Następnie, na mocy aneksu z dnia 10 lutego 1986 roku, strony umowy najmu postanowiły, że:

- 1) w czasie trwania stosunku najmu, najemca zobowiązuje się utrzymywać garaż w dobrym stanie technicznym oraz przeprowadzać niezbędne remonty bieżące i kapitalne na swój koszt bez prawa regresu od wynajmującego,
- 3) w zamian za przyjęcie przez najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1 wynajmujący obniży stawkę czynszu za garaż o średnioroczny koszt remontu garaży.

Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około  $\frac{1}{4}$  jego części, jest w pełni dopuszczalna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 roku, II CK 565/04).

W judykaturze ugruntowany jest pogląd, że przepis art. 405 i następných k.c. nie mają zastosowania do rozliczeń z tytułu ulepszenia rzeczy między wynajmującym a najemcą, ponieważ kwestia ta podlega odrębnej regulacji art. 676–677 k.c. (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80; z dnia 28 października 2003 r., I CK 216/02; z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02; z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40).



Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że skoro strony umowy najmu uregulowały kwestie wzajemnych rozliczeń z tytułu poczynionych przez najemcę nakładów na poczet ulepszenia przedmiotu najmu, a taki charakter

wg stanowiska strony powodowej miały poczynione przez niego prace adaptacyjne garażu, to ich rozliczenie winno nastąpić na podstawie postanowień łączącej strony umowy, a w zakresie w niej nieuregulowanym – przepisów Kodeksu cywilnego regulujących stosunek najmu.

Wskazać przy tym należy, że wydanie orzeczenie na innej niż wskazana przez stronę podstawie prawnej nie stanowi orzeczenia ponad żądanie pozwu.

Przepis art. 320 k.p.c. stanowi, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W wyroku z dnia 14 grudnia 2018 roku (sygn. akt I CSK 667/17) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem jest wyrazem obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania co do przedmiotu, który nie był nim objęty ani też ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). Ustawodawca nie wymaga, aby powód określał podstawę prawną dochodzonego żądania, gdyż jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane jako mające oparcie w ustalonych faktach. Ukierunkowanie postępowania na podstawę prawną oznaczoną przez profesjonalnego pełnomocnika powoda także nie oznacza formalnego związania nią sądu zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej. Ze względu na brak obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez powoda podstawy faktycznej na takiej podstawie prawnej, jaką sąd uzna za właściwą”.

Zgodnie z umową najmu w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonywania nakładów, jeżeli najemca lokal ulepszył, wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca je usunął, przywracając lokal do stanu poprzedniego. Postanowienie umowy w tym zakresie odpowiada brzmieniu przepisu art. 676 k.c., zgodnie z treścią którego, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Powództwo nie może zostać uwzględnione, ponieważ podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia okazał się uzasadniony.

Zgodnie z treścią art. 117 § 1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Stosownie do treści art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Terminy przedawnienia roszczeń są określone w przepisach bezwzględnie obowiązujących i nie mogą być skracane ani wydłużane przez czynność prawną. Podniesienie natomiast zarzutu przedawnienia co do zasady nie stanowi nadużycia prawa.

Przepis art. 677 k.c. stanowi, że roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Szczególny termin przedawnienia roszczeń przewidziany w art. 677 k.c. wyłącza stosowanie terminów ogólnych przedawnienia ustanowionych w art. 118 k.c. Dotyczy on zarówno roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych, jak i o zwrot ulepszeń. Termin przedawnienia wynosi rok i rozpoczyna bieg od daty rzeczywistego zwrotu rzeczy.

Jak wynika z treści protokołu zdawczo – odbiorczego, grunt pod garażem wraz z garażem został wydany Gminie M. S. w dniu 11 maja 2015 roku. Termin przedawnienia roszczenia o zwrot poczynionych przez powoda nakładów na garaż rozpoczął zatem bieg w dniu 11 maja 2015 roku i upłynął w dniu 11 maja 2016 roku. Wniesienie pozwu o zapłatę w dniu 6 marca 2017 roku nie mogło zatem wywołać skutku w postaci przerwania biegu terminu przedawnienia. Powód nie podniósł aby przed tym dniem podjął jakiegokolwiek czynności, które zgodnie z przepisem art. 123 k.c. skutkowałyby przerwaniem biegu terminu przedawnienia. Czynnością taką nie jest bowiem samo zgłoszenie wynajmującemu roszczeń z tego tytułu.

Materialnoprawnym skutkiem podniesienia zarzutu przedawnienia, jest możliwość odmowy spełnienia świadczenia przez dłużnika. Przedawnione roszczenie nie wygasa, lecz przekształca się w roszczenie naturalne, co oznacza w tym wypadku pozbawienie tego roszczenia ochrony sądowej. Skutek ten następuje z chwilą skutecznego (następującego po upływie terminu przedawnienia) podniesienia zarzutu przedawnienia, nie zaś z upływem samego terminu przedawnienia. Skuteczne zaś podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczającą podstawą dla oddalenia powództwa, bez potrzeby ustalania, czy zachodzą wszystkie przesłanki materialnoprawne, uzasadniające jego uwzględnienie, a badanie tych przesłanek, w takiej sytuacji jest zbędne (por. : wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 marca 2016 roku, I ACa 1110/15).

Mając na uwadze, że dochodzone pozwem roszczenie uległo przedawnieniu, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zmianami) na kwotę 3 600 złotych.

Sąd przyznał r. pr. M. K. wynagrodzenie od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1715). Zgodnie z treścią § 2 tego rozporządzenia koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują: opłatę ustaloną zgodnie z przepisami niniejszego rozporządzenia oraz niezbędne i udokumentowane wydatki radcy prawnego ustanowionego z urzędu. Przepis § 4 ust. 1 stanowi, że opłatę ustala się w wysokości określonej w rozdziałach 2-4, przy czym nie może ona przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Opłatę, o której mowa w ust. 1 i 2, podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług wyliczoną według stawki podatku obowiązującej dla tego rodzaju czynności na podstawie przepisów o podatku od towarów i usług (§ 4 ust. 3). Zgodnie natomiast z treścią § 8 opłaty wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 10 000 zł do 50 000 zł - 2400 złotych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd przyznał radcy prawnemu M. K. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 2 952 złotych, w tym kwotę 552 złotych tytułem podatku od towarów i usług w wysokości 23% tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi S. G. z urzędu.

Sędzia Grażyna Sienicka