

***Sygn. akt I ACa 733/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Marta Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. K. i K. K.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 lutego 2015 r.

sygn. akt I C 1067/14

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

***Ewa Kaniok Marzena Miąskiewicz Anna Strączyńska***

***Sygn. akt I Aca 733/15***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 października 2014 roku, skierowanym przeciwko (...) W. J. K. i K. K. zażądali zapłaty kwoty 210.263 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że dochodzona kwota stanowi sumę nakładów ulepszających wynajmowany przez nich, a należący do pozwanego lokal przy ul. (...) w W.. Lokal ten małżonkowie otrzymali w wyniku zamiany za spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o pow. 53 m<sup>2</sup> położone w budynku przy ul. (...) na osiedlu administrowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Gminie (...) w celu umożliwienia im opieki nad matką i babcią. Dla przystosowania mieszkania dla potrzeb osób starszych musieli ponieść koszty o dochodzonej pozwem wartości. Wyposażenie, które zostało zamontowane w lokalu nie może zostać zdemontowane. Powodowie wskazali że na nakłady poczynione na lokal składają się: wyburzenie i wykonanie nowych ścianek działowych w technologii karton-gips, wygładzenie tynków, położenie nowych podłóg i posadzek (parkiet i terakota), wykonanie sufitu podwieszanego z aranzacją oświetleniową, wykonanie nowej instalacji wodno -kanalizacyjnej, c.c.w., elektrycznej dostosowanej do nowego rozkładu pomieszczeń, wykonanie zabudowy kuchennej wraz z urządzeniami AGD (kuchnia, zlewozmywak, zmywarka). Zainstalowano też nowe urządzenia

sanitarne, położono nową terakotę i glazurę. Zamontowano również: szafę w garderobie, regał i drzwi przesuwne w gabinecie. Okna zabezpieczono folią antywłamaniową. Pismem złożonym na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku wskazał, że powodowie doznali szkody poprzez wprowadzenie ich w błąd przy zamianie mieszkania, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz związane z nim roszczenie o wkład mieszkaniowy. Z tego twierdzenia powodowie wywodzili kolejne twierdzenie o wyrządzeniu szkody w majątku wspólnym. W piśmie powodowie wskazali, iż dochodzą odszkodowania, za poniesioną szkodę w postaci zrealizowanych nakładów na mieszkanie przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie solidarne od powodów kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik gminy zaprzeczył wszelkim twierdzeniom powoda, których nie przyznał, oraz kwestionował roszczenie co do zasady i co do wysokości. Strona pozwana przyznała, że zawarła z powodem porozumienie nr (...), w którym zezwolono najemcy na dokonanie prac adaptacyjnych wynajmowanego lokalu własnym staraniem i na własny koszt, tak jak było to ujęte w § 1 i 5 wymienionego porozumienia. Ponadto wskazano na fakt, iż wynajmowany lokal był wykończony, a wszystkie elementy wyposażenia był nowe, gdyż lokal został oddany do użytku w roku 1998. Odnosząc się do podstawy roszczenia o zapłatę pozwany wskazał, w związku z treścią art. 6e ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, że nie ma podstaw do zwrotu kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu a dniem opróżnienia, gdyż elementy wyposażenia były nowe. Nadmieniono, że podstawą zwrotu wymienionej kwoty byłoby udowodnienie zakresu wymian i ich konieczności. Odnosząc się do treści art. 6e ust. 2 wspomnianej ustawy, przyznano, że prace adaptacyjne zostały poczynione za zgodą pozwanego, natomiast w samej umowie z dnia 14 grudnia 1998 roku nie zawarto postanowień dotyczących zasady rozliczeń nakładów ulepszających. Wskazano, że pozwani nie udowodnili w jakiej wysokości powiesili nakłady ulepszające na rzecz wynajmowaną.

Wyrokiem z dnia 02 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz (...) W. w W. kwotę 7.200 zł jako koszty postępowania.

### ***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:***

Powodowie w dniu 12 grudnia 1998 roku zawarli z Gminą W. -(...) umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...). W związku z powyższym opuścili dotychczasowo zajmowany lokal nr (...) przy ul. (...) w W., zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Lokal przy ul. (...) został odebrany jako nowo wybudowany z nowym wyposażeniem. Na podstawie porozumienia nr (...) z dnia 11 lutego 1999 roku najemca wyraził zgodę na realizację remontu lokalu mieszkalnego, wskazując w § 1, że realizacja prac wg dokumentacji projektowej będzie odbywała się na koszt i staranie najemcy. Także w paragrafie 5 wymienionego porozumienia, wskazano, że prace remontowe najemca wykonuje na własny koszt. Remont został przeprowadzony zgodnie z projektem zatwierdzonym przez uprawnionego projektanta i wynajmującego. Lokal został zwrócony wynajmującemu do zasobu mieszkaniowego, a stan lokalu stwierdzono protokołem z dnia 30 maja 2014 roku, w stanie częściowego zużycia elementów wyposażenia. Jako załącznik do protokołu zostały dołączone załączniki, z których wynika że w mieszkaniu pozostało wyposażenie w postaci zabudowy kuchennej, szafy wnękowej w zabudowie, szafa biblioteczna oraz umywalka z blatem w łazience, które zostanie zdemontowane i wywiezione na „zwałkę”, na koszt K. K.. Pozwany w załączniku wskazał, że pozostawione przedmioty zostały zamontowane za zgodą wynajmującego oraz że nie wyraża zgody na obciążenie kosztami demontażu i wywozu wyposażenia mieszkania. Jednocześnie zastrzegł, że są to nakłady ulepszające mieszkanie i będzie wysuwał roszczenie o zwrot tych nakładów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy: umowa najmu lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym przy ul. (...) z dnia 14 grudnia 1998 roku, protokół przyjęcia lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 14 grudnia 1998 roku, skierowanie nr LM.1. (...), porozumienie nr (...) z dnia 11 lutego 1999 roku, projekt remontu zatwierdzony przez mgr inż. architekta H. R. i inż. E. A., protokół zwrotu lokalu mieszkalnego z dnia 30 maja 2014 roku - uznając je za spójny, wiarygodny i nie budzący wątpliwości materiał dowodowy. Sąd wskazał, że żadna ze stron nie podważała wiarygodności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy

wymienionych wyżej kopii dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, a zatem wynikające z nich okoliczności należało uznać za bezsporne, nie było też jakichkolwiek podstaw do ich podważenia z urzędu. Powyższe dowody wzajemnie się uzupełniają oraz potwierdzają. Brak jest zdaniem Sądu, przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej i wiarygodności w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się zdaniem Sądu I instancji, załączone do akt sprawy operaty szacunkowe uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego - dotyczyły one wartości nieruchomości po przeprowadzeniu remontu, a taka wycena jest sprzeczna z treścią art. 6e ust 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie kodeksu cywilnego, która wskazuje inną metodę rozliczania ulepszeń poczynionych w wynajmowanym lokalu. Ponadto opinia rzeczoznawcy nie była dowodem w sprawie, lecz elementem twierdzeń procesowych powodów. Powodowie nie wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który określiłby, zgodnie z ustawą sumę wynikającą z poczynionych ulepszeń.

Przy tak poczynionych ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd wskazał, że powodowie domagali się na podstawie art. 6e ust. 1 zd. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku zwrotu kwoty odpowiadającej różnicy wartości elementów technicznych wymienionych w lokalu między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu, a istniejącym w dniu opróżnienia, które to należało wg powodów obliczyć na podstawie cen obowiązujących w dniu rozliczenia. W opinii strony powodowej, sporządzonej na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, kwota ta wynosiła 210.263 zł. Powodowie upatrywali podstaw roszczenia w remoncie przeprowadzonym po objęciu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W.. Wskazali, że głównym motywem zamiany mieszkania, do którego posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, była konieczność opieki nad osobami starszymi, czyli matką i babcią pozwanego. W związku z tym należało przeprowadzić remont adaptacyjny podwyższający funkcjonalność mieszkania.

Sąd Okręgowy przypomniał też, że remont odbył się na podstawie porozumienia nr (...) z dnia 11 lutego 1999 roku, gdzie dwukrotnie, w paragrafie 1 i 5, strony umówiły się, że remont zostanie wykonany przez powoda na własny koszt. Przez sformułowanie na własny koszt należy rozumieć pokrycie tych kosztów przez samego wynajmującego bez prawa do żądania zwrotu tych nakładów. Dla uzasadnienia swojego stanowiska przytoczył pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uzasadnieniu do wyroku z dnia 19 listopada 2004 roku, sygn. akt II CK 158/04, LEX nr 277867, że sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości 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. Wynikał stąd, zdaniem Sądu orzekającego w sprawie wniosek, że żądanie zwrotu wartości zwrotu nakładów koniecznych według ich stanu i wartości na dzień wydania lokalu wynajmującemu mogłoby znajdować swoje usprawiedliwienie wyłącznie w umowie stron. Sąd podkreślił, że w zawisłej sprawie doszło do prac remontowych w nowym lokalu, gdzie elementy wyposażenia były nowe, zgodnie z protokołem przejścia wynajmowanego lokalu. Odnosząc się jeszcze raz do treści porozumienia z dnia 11 lutego 1999 roku należy wskazać, że owo porozumienie ani umowa najmu lokalu mieszkalnego nie zawierały dalszych postanowień w tej kwestii. Stwierdzenie to tym samym wykluczało zasadność roszczeń powoda.

Kolejną kwestią wymagającą omówienia było uprawnienie wynajmującego do żądania, by ulepszenia dokonane z naruszeniem art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego zostały usunięte oraz został przywrócony stan poprzedni, pod warunkiem że nie naruszy to substancji lokalu, albo uprawnienie do zatrzymania ulepszenia za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Artykuł 6e według Sądu w istotny sposób modyfikuje treść art. 676 k.c. Według art. 676 k.c, kiedy 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. Jak wynika z porównania, zakres pierwszego uprawnienia, tj. do zatrzymania ulepszenia, jest identyczny jak w art. 6e. Jednakże w odniesieniu do drugiego, alternatywnego, istnieją już pewne różnice. W art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego ustawodawca przewidział możliwość usunięcia dokonanych ulepszeń i przywrócenia

stanu poprzedniego, ale tylko wtedy, gdy nie doprowadzi to do naruszenia substancji lokalu. Natomiast kształtując uprawnienie wynajmującego do usunięcia dokonanych przez najemcę wbrew jego woli ulepszeń na podstawie art. 676 k.c. ustawodawca w ogóle nie uzależnił wykonania tego uprawnienia od możliwości naruszenia substancji lokalu (tak np. F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych, Kraków 1997, s. 273, który powołuje także J. Skąpskiego, Najem lokali mieszkalnych w świetle ustawy z 2 VII 1994 r., (w:) Studia z Prawa Gospodarczego i Handlowego (Księga pamiątkowa ku czci Profesora Stanisława Włodyki), Kraków 1996, s. 406; także Z. Bidziński, Status prawny lokali i ich dysponentów, Warszawa 1998, s. 121). W przedmiotowej sprawie (...) W. skorzystało z drugiego uprawnienia. Należy przyznać rację, pogładowi wyrażonemu w doktrynie, że „gdy chodzi o ulepszenia, które przecież nigdy nie są nakładami koniecznymi, ale zawsze tylko użytkowymi lub nawet jedynie zbytkowymi, należy bardzo szeroko interpretować pojęcie możliwości ich usunięcia bez naruszenia «substancji lokalu», tak, aby możliwe było niemal zawsze wykluczenie ulepszeń nie dających się usunąć bez naruszenia «substancji lokalu». W przeciwnym bowiem razie wybór dany przez ustawodawcę mógłby stać się fikcją, a wynajmujący musiałby zatrzymać i zapłacić niekiedy bardzo wysokie kwoty, jeśliby poczynione ulepszenia były szczególnie kosztowne, a wchodziły w skład nakładów zaspokajających tylko indywidualne upodobania najemcy.” [Z. Bidziński, Status prawny lokali i ich dysponentów, Warszawa 1998, s. 122- ]. Pogląd wyrażony w odniesieniu do art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 02 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zachowuje aktualność w niniejszej sprawie.

Istotną kwestią, nad którą należało się pochylić w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, było także pytanie czy art. 6e może mieć zastosowanie do roszczeń w związku z tym konkretnym stosunkiem najmu. Sąd powziął taką wątpliwość, gdyż zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego ustawa ta znajdowała zastosowanie w przypadku stosunków prawnych powstałych przed jej wejściem. Artykuł 6e został wprowadzony ustawą z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. We wskazanej ustawie nie ma zapisu wskazującego na stosowanie przepisu art. 27 lub na innych przepisów intertemporalnych. W związku z powyższym, w ocenie Sądu nie było podstaw do zastosowania w zawisłej sprawie tego przepisu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku, uznając powództwo za pozbawione usprawiedliwionych podstaw, rozstrzygnięcie o kosztach procesu opierając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony w związku z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obciążając nimi w całości przegrywającą sprawę powodów. Na koszty te składała się kwota 7.200 zł stanowiąca stawkę minimalną w sprawach, gdy wartość przedmiotu sporu wynosi więcej niż 200.000 złotych.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodzili się powodowie, którzy zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając naruszenie:

1. przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy to jest:

- art. 299 kpc poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego pełnomocnika powodów o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron w sytuacji, gdy dowód był niezbędny dla ustalenia czy nakłady poczynione przez powodów były nakładami koniecznymi czy zbytkowymi, co skutkowało niewyjaśnieniem okoliczności faktycznych sprawy i nie rozpoznaniem jej co do istoty,

- art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który określiłby zgodnie z ustawą sumę wynikającą z poczynionych ulepszeń, w sytuacji gdy ustalenie powyższych okoliczności wymagało zasięgnięcia przez Sąd wiadomości specjalnych;

- art. 233 § 1 kpc poprzez: przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w uznaniu przez Sąd I instancji, że przedłożone do akt sprawy przez powodów operaty szacunkowe, których wiarygodność nie była kwestionowana przez pozwanego nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego przez Sąd w zakresie zasadności i konieczności ulepszeń

poczynionych przez Powodów w lokalu przy ul. (...) w W. oraz przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w uznaniu przez Sąd I instancji, że powód miał wykonać remont lokalu na własny koszt bez prawa żądania zwrotu tych nakładów, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wcale nie wynika, żeby powód zrzekł się roszczenia o ich zwrot;

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w uznaniu przez Sąd I instancji, że nakłady poczynione przez powodów były nakładami użytkowymi w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż były to nakłady konieczne służące przystosowaniu lokalu do potrzeb osób starszych;

2. przepisów prawa materialnego, tj.

- art. 65 § 1 i 2 kc poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w porozumieniu z dnia 11.02.1999 r. poprzez przyjęcie, że powód miał wykonać remont lokalu na własny koszt bez prawa żądania zwrotu tych nakładów, podczas gdy z okoliczności, w których zostało złożone przez powoda oświadczenie woli, z zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów nie wynika, aby powód zrzekł się prawa do żądania zwrotu nakładów;

- art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powód dobrowolnie przekazał mieszkanie wraz z wkładem na poczet wykupu przedmiotowego lokalu do dyspozycji Zarządu D. Ś. w Gminie (...) w zamian za skierowanie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) powoda do zawarcia umowy najmu mieszkania komunalnego przy ul. (...) lok.(...) w W., a zatem za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należy uznać oddalenie powództwa o zwrot nakładów na sporny lokal;

- art. 471 kc i nast. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy w piśmie datowanym na dzień 21.01.2015 r. (zmiana powództwa) powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 210.263 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty **tytułem odszkodowania za nieuzasadnione wypowiedzenie umowy najmu** oraz tytułem zwrotu nakładów, bowiem powodowie byli zmuszeni pozostawić lokal, który wyposażyli do celów mieszkaniowych, w którym mieli zamiar stale zamieszkiwać, co doprowadziło do nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, bowiem Sąd I instancji w ogóle nie rozpoznał roszczenia dotyczącego odszkodowania za nieuzasadnione wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższymi zarzutami powodowie wnieśli o przeprowadzenie postępowania dowodowego i zmianę wyroku lub uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy rozliczeniu kosztów postępowania.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powodów jest zasadna, ponieważ skutecznie podniesiony został zarzut naruszenia przepisu art. 471 kc.

Wyrok Sądu Okręgowego podlegał uchyleniu na podstawie przepisu art. 386 § 4 kpc, a stać się tak musiało dlatego, że sąd drugiej instancji uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy lub gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Zgodzić trzeba się z apelującymi, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Początkowo powodowie rzeczywiście wywodzili swoje roszczenie w odniesieniu do poniesionych nakładów na wynajmowane mieszkanie. Jednak na k. 152 znajduje się pismo pełnomocnika powodów datowane na 19 stycznia 2015 r., złożone na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku, w którym doszło do zmiany podstawy powództwa. Sąd Okręgowy zauważył to pismo i opisał je w części wstępnej uzasadnienia jako nowe stanowisko powodów, jednak zupełnie nie odniósł się do takiej podstawy żądania w dalszej części uzasadnienia. Powodowie w piśmie tym wskazali, że domagają się zasądzenia dochodzonej kwoty z tytułu odszkodowania za wypowiedzenie umowy najmu oraz tytułem zwrotu nakładów, bowiem zmuszeni byli pozostawić lokal, który wyposażyli dla siebie i w którym mieli zamiar dalej zamieszkiwać. Na marginesie wskazać trzeba, że taka

zmiana powództwa była dozwolona i dopuszczalna, nie powodowała zmiany właściwości sądu, a zatem konieczne było odniesienie się przez organ orzekający do zaktualizowanego żądania. Tym samym uzasadnienie Sądu nie spełnia przesłanek z art. 328 § 2 kpc i nie poddaje się kontroli instancyjnej w odniesieniu do ostatecznego żądania stron.

Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu sprawy skoncentrował się na kwestii związanej z nakładami i rozpoznał powództwo wniesione w pierwotnym brzmieniu, natomiast w ogóle nie odniósł się do zmienionego żądania, którego nie można utożsamiać z żądaniem zasądzenia nakładów poniesionych na rzecz gminy.

Okoliczności prawidłowości lub nieprawidłowości wypowiedzenia umowy najmu w ogóle nie były przez sąd rozważane, a powinny, zwłaszcza, że powodowie twierdzili, iż odpadła podstawa wypowiedzenia, bo uchwała zmieniająca przeznaczenie lokali na ulicy (...) z mieszkalnych na użytkowe została uchylona zarządzeniem Prezydenta (...) W.. Skoro tak, to pozostaje pytanie czy wypowiedzenie nie powinno zostać cofnięte, co oznaczałoby przywrócenie najmu i możliwość dalszego zamieszkiwania przez powodów w lokalu aż do „wymieszkania” nakładów. Nadal też umowa byłaby zawarta na czas nieokreślony, a w przyszłości być może też wykupienie lokalu. Działania gminy spowodowały utratę przez powodów prawa do lokalu komunalnego w ogóle i konieczność zapewnienia sobie mieszkania we własnym zakresie. Rację mają więc powodowie, że Sąd Okręgowy nie odniósł się do zaktualizowanego żądania, które polegało na tym, że powodowie żądają odszkodowania za nieprawidłowe wypowiedzenie, a ich szkoda polega na tym, że gdyby wypowiedzenia nie było, mogliby nadal korzystać z nakładów poniesionych na rzecz, jakiegokolwiek by one nie były – konieczne czy zbytkowne.

Nie można stwierdzić, że żądanie zawarte na k. 152 jest żądaniem tożsamym z żądaniem rozliczenia nakładów, ponieważ zawiera ono szerszą podstawę faktyczną, która w ogóle nie została zbadana.

Zdaniem Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 22 lipca 2015 roku, I PZ 13/15, LEX 1783184 „Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wówczas, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu lub zarzutów merytorycznych przeciwstawionych zgłoszonemu roszczeniu. Nierozpoznanie istoty sprawy może być konsekwencją przyjęcia przez sąd pierwszej instancji przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie, np. prekluzji, przedawnienia, potrącenia, braku legitymacji, prawa zatrzymania. Konieczność uchylecia orzeczenia w takiej sytuacji ma miejsce wówczas, gdy sąd drugiej instancji takiej oceny nie podziela”. Podobnie też Sąd Najwyższy wypowiedział się w postanowieniu z dnia 02 lipca 2015 roku, V CZ 39/15, LEX 1762493 „Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie.”

Tym samym Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznawaniu sprawy rozpatrzeć będzie musiał żądanie powodów w perspektywie szerszej, obejmując badaniem też kwestię prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony i dopiero wówczas ewentualnie prowadzić postępowanie dowodowe, zgodnie z oczekiwaniami stron. Dalsze zarzuty apelacji zarówno dotyczące prawa materialnego jak i procesowego są przedwczesne, ponieważ sąd w ogóle nie odniósł się do żądania powodów, stąd też nie istnieje potrzeba ustosunkowywania się do nich.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 kpc uchylił zaskarżone orzeczenie z racji nierozpoznania istoty sprawy, o kosztach postępowania odwoławczego orzekając na podstawie przepisu art. 108 § 2 kpc, pozostawiając ich rozliczenie Sądowi rozpoznającemu sprawę ponownie.

SSA Ewa Kaniok SSA Marzena Miąskiewicz SSO (del) Anna Strączyńska