

Sygn. akt I ACa 941/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko D. Z.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 17 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 153/14

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

SSA M.Gołuńska SSA A.Sołtyka SSA M.Sawicka

Sygn. akt I A Ca 941 /15

UZASADNIENIE

Powód J. S. w pozwie złożonym 20 marca 2014 r. domagał się zasądzenia od pozwanego D. Z. kwoty 100 815,59 zł , z odsetkami ustawowymi od 1 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podał ,że umówił się z pozwanym na przeprowadzenie remontu w lokalu położonym na poddaszu w budynku w Z. przy ul. (...), przy czym wszelkie koszty z tym związane miał regulować powód we własnym zakresie. Koszt zakupu materiałów oraz wykonania prac miał być przeznaczony na poczet przyszłego czynszu wynoszącego 500 zł na miesiąc za wynajem poddasza oraz dodatkowo 50 zł za wynajem garażu. Powód dokładnie opisał jak w czasie wyglądało zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...). Podał ,że zamieszkał tam żonę z synem w dniu 23 grudnia 2010 r. i był najemcą do października 2012 r., wtedy stwierdził podnajęcie przez pozwanego mieszkania osobie

trzeciej. Powód ,za którego działały żona i matka , chciał się w tej sytuacji rozliczyć z pozwanym za przeprowadzony remont lokalu. Pozwanemu przedstawiono fakturę na łączną kwotę ponad 100.000 zł, strony nie doszły jednak do porozumienia

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, zaprzeczając twierdzeniom powoda.

Twierdził ,że umówił się z powodem ,iż ten zmodernizuje pomieszczenie, w którym wcześniej była ubikacja na łazienkę oraz wykona prace kosmetyczne związane z poprawkami na ścianach i wykonaniem instalacji c.o. Prace te miał wykonać osobiście, systemem gospodarczym, nie wcześniej jak po uzgodnieniu z nim ich zakresu, a na poczet przyszłego czynszu miał przedstawiać rachunki za zakupione materiały w celu rozliczenia się. Zdaniem pozwanego, prace remontowe poddasza, które zaczęły się w czerwcu 2010 r. to tylko dewastacja, co szerzej opisał. Zarzucał ,że powód zakresu prac z nim nie uzgadniał ,nie przedstawił też zestawienia zużytych materiałów. W grudniu 2011 r. pozwany z rodziną miał opuścić mieszkanie. W maju 2012 r. powód dał klucze od lokalu , strony miały się spotkać za 2 dni ,do umówionego wtedy spotkania nie doszło . Podczas odwiedzin u swojej teściowej we wrześniu 2012 r. pozwany dowiedział się, że powód z rodzina do Polski z Norwegii już nie wróca. W październiku 2012 r. powód skontaktował się z pozwanym, przysyłając na spotkanie małżonkę i swoją matkę Ł. S. wraz z fakturami, na podstawie których strony miały się rozliczyć za remont poddasza. Strony do porozumienia jednak nie doszły.

Powód w piśmie procesowym z 12 listopada 2014 r. podtrzymał swoje roszczenie. Twierdził, że pozwany nie miał wymagań co do zakresu remontu, większość prac była z nim konsultowana , nie miał do nich uwag. Potwierdził, że miał się spotkać wielokrotnie z pozwanym do czego jednak nie doszło. Pomimo tego, że od stycznia 2012 r. nie mieszkał w lokalu pozwanego, to rachunki za prąd były płacone. Remontu powód nie ukończył, o czym pozwany wiedział, z uwagi na swoją pracę za granicą. Poza tym popadł w długi, a remont pochłonął jego oszczędności. Z powodu zdenerwowania na skutek utraty mieszkania powód nie był w stanie udać się na rozmowę z pozwanym w celu rozliczenia się z nim, dlatego wysłał żonę i matkę. Wskazał, że przedłożone faktury potwierdzają zakup zużytych faktycznie materiałów na remont lokalu. Jeszcze latem 2013 r. powód liczył na porozumienie z pozwanym, ale ostatecznie nie doczekał się tego, więc zgłosił sprawę w Prokuraturze. W dalszej części pisma szczegółowo odniósł się do pozostałych zarzutów pozwanego, przedstawiając własne stanowisko.

W piśmie procesowym z 29 stycznia 2015 r. pozwany potwierdził, że pomiędzy nim a powodem była zawarta ustna umowa najmu. Zauważył, że przedmiotem sporu jest zakres, sposób rozliczenia i wysokość kosztów prac remontowych wykonanych przez powoda. Podkreślił, że najemca był uprawniony jedynie do remontu wynajmowanego lokalu, a prace miały być z nim konsultowane i wymagały jego aprobaty. Koszty prawidłowego wykonania prac miały zostać poniesione przez najemcę, a wynajmujący miał zwrócić koszty materiałów budowlanych w formie czynszu za najem, ale bez uwzględnienia kosztów robocizny. Podniósł nadto , w oparciu o art. 677 k.c. i art. 117 § 2 k.c. zarzut przedawnienia roszczenia powoda przyjmując ,że zwrot kluczy czyli i mieszkania miał miejsce w czerwcu 2012 roku .

Powód zaprzeczył by w czerwcu 2012 r. zwrócił mieszkanie pozwanemu, wyjaśnił kwestie przekazania około 15.06.2012 r. jednego kompletu kluczy. Zarzucił ,że pozwany mające klucze od wynajętego mieszkania podnajął je osobie trzeciej .

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z 17 czerwca 2015 roku :

oddalił powództwo (pkt 1.) oraz postanowił ustalić , że pozostałe koszty procesu ponosi powód w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie w tym przedmiocie referendarzowi sądowemu (pkt 2.).

Przedmiotowe orzeczenie było poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi : w wyniku ustnie zawartej umowy powód i pozwany ustalili, że w zamian za wykonanie prac remontowych na poddaszu w nieruchomości pozwanego, położonej w Z. przy ul. (...), polegających na przystosowaniu go dla potrzeb rodziny powoda, ten będzie mógł korzystać z tego lokalu na zasadzie najmu. Strony, z uwagi na dalsze powiązania rodzinne, nie widziały konieczności zawierania umowy najmu na piśmie, mając do siebie zaufanie. Powód razem ze swoją dziewczyną

(obecnie żoną K.) chciał wynająć mieszkanie, a pozwanemu zależało na tym, aby rodzina powoda zamieszkała w tej nieruchomości, w której na parterze mieszkała niepełnosprawna matka pozwanego, jeżdżąca na wózku inwalidzkim i wymagająca pomocy. Powód zadeklarował jej pomoc, głównie przy paleniu w piecu. Strony ustaliły miesięczny czynsz za lokal na 500 zł oraz 50 zł za wynajem garażu. Strony umówiły się, że po wykonaniu remontu powód przedstawi faktury na zakup materiałów w celu obliczenia przysługującego mu za to okresu najmu, w zamian za wykonany remont powód miał mieszkać w lokalu pozwanego i uiszczać regularnie opłaty za media. Termin wykonania robót ani szczegółowy ich zakres nie był ściśle ustalony między stronami, powód miał jednak uzyskać aprobatę właściciela na wykonywane prace w lokalu. Przy wykonywanych pracach powód zatrudniał wiele osób na różnych zasadach, względnie sam odpracowywał niektóre usługi u właścicieli wykorzystanego specjalistycznego sprzętu budowlanego czy za zakupione materiały, z których część była używana. Powód rozpoczął remont w sierpniu 2010 r., a w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadził się do remontowanego mieszkania z narzeczoną (od stycznia 2012 r. - żoną K.) i synem. Remont nie był zakończony, ale małżonkowie mieszkali tam ponad rok, tj. do lutego 2012 r. W tym czasie powód nie przedstawił pozwanemu żadnych faktur czy kosztorysu powykonawczego z tytułu rozliczenia wykonanych prac remontowych. Nowa najemczyni musiała we wrześniu 2012 r. przeprowadzić remont we własnym zakresie, aby móc tam zamieszkać, wiele prac nie było nadal zakończonych. We wrześniu 2011 r. powód wyjechał do pracy w Norwegii, do kraju przyjeżdżał co trzy miesiące na okres do dwóch tygodni. Na święta Bożego Narodzenia 2011 r. powód był w Polsce, a w styczniu 2012 r. zawarł związek małżeński z K. z d. G., po czym wrócił do Norwegii. Żona powoda, będąc w ciąży z drugim dzieckiem, wyprowadziła się w lutym 2012 r. do swoich rodziców bo w mieszkaniu w Z. nie było sprawnego ogrzewania. Praktycznie rodzina powoda nie mieszkała w lokalu przy P. od lutego 2012 r. W maju 2012 r. powód i pozwany spotkali się i wówczas powód wspomniiał pozwanemu o swoich planach wyjazdu za granicę. Zostawił pozwanemu jeden komplet kluczy od mieszkania, aby ten mógł mieć do niego dostęp, m.in. w związku z koniecznością naprawienia komina. Mężczyźni umówili się na spotkanie za kilka dni celem rozliczenia prac remontowych wykonanych w 2010 r., ale powód nie przybył na nie. W czerwcu 2012 r. powód był kilka dni w kraju, aby zobaczyć nowonarodzonego drugiego syna i w związku z karną sprawą sądową. Nie skontaktował się z pozwanym. Następnie powód przyjechał w sierpniu 2012 r. do Ś. i jeszcze tego samego dnia, tj. 18 sierpnia 2012 r. zabrał żonę i dzieci do Norwegii. Razem z żoną planowali zostać tam na stałe, jeśli będzie taka możliwość. Wcześniej, tj. na początku lipca 2012 r. K. S. była w mieszkaniu w Z. po część rzeczy i w rozmowie z żoną pozwanego K. Z. wspomniiała o planach wyjazdu do Norwegii. Żona pozwanego upomniiała się wówczas o zdanie kluczy do lokalu i poprosiła o zabranie z niego rzeczy należących do rodziny powoda, skoro zamierzają wyjechać. O planach powoda związanych z przeprowadzeniem się do Norwegii i sprowadzeniu tam rodziny, gdzie od ponad roku pracował, pozwany dowiedział się latem 2012 r. od swojej teściowej K. T., która znała się z matką powoda Ł. S. . Pozwany po śmierci matki w lipcu 2012 r. postanowił wynająć wolne mieszkanie na poddaszu, aby dom nie stał pusty i był ogrzewany na czas zimy. Nie miał wątpliwości, że skoro powód z nim się nie skontaktował od maja 2012 r., to zrezygnował z wynajmowanego lokalu. W październiku 2012 r. powód razem z żoną przyjechali do Polski i udali się do lokalu w Z.. Wówczas przekonali się, że ich klucz nie pasuje do zamka, a w mieszkaniu jest obca kobieta, która natychmiast wezwała właściciela. Pozwany zjawił się wkrótce i wyjaśnił, że lokal został wynajęty z uwagi na nieobecność powoda i jego rodziny od lutego 2012 r. Wówczas powód stwierdził, że skoro nie może wrócić do wynajętego mieszkania to żąda wydania należących do niego rzeczy i mebli, które pozostały w lokalu i które zostały usunięte lub przeniesione do piwnicy przez pozwanego. Następnie w ciągu kilku dni powód odbierał swoje rzeczy, a potem oddał klucze od mieszkania pozwanemu. Zdaniem powoda, umowa najmu przestała wiązać strony od października 2012 r., natomiast pozwany uważał, że stosunek najmu ustał już w maju 2012 r., kiedy to powód dał mu klucze, a następnie nie przybył na umówione wówczas spotkanie celem wzajemnego rozliczenia się stron i zasygnalizowanego przez powoda wyjazdu na stałe do Norwegii. W październiku 2012 r. powód zgłosił ponownie pozwanemu zamiar rozliczenia się z nim z tytułu wykonanego remontu w lokalu. Na umówione wtedy w październiku 2012 r. spotkanie z pozwanym powód wysłał żonę i matkę wraz z kosztorysem powykonawczymi i fakturami z żądaniem zapłaty kwot figurujących na tych dokumentach, na kwotę ponad 100.000 zł. Pozwany zakwestionował znaczną część tych faktur, na zadawane pytania o niektóre szczegóły działające w imieniu powoda żona i matka nie potrafiły udzielić odpowiedzi. Do rozmowy włączyła się żona powoda, kwestionując umowę zawartą pomiędzy stronami, stąd po wymianie wzajemnych pretensji do żadnego porozumienia nie doszło. Pismem z 26 października 2012 r. żona powoda K. S. wezwała pozwanego do zapłaty, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, kwoty 110.463,93 zł z tytułu remontu mieszkania na poddaszu przy ul. (...) w Z., przeprowadzonego w okresie od

września do końca grudnia 2010 r., na podstawie wymienionych w tym piśmie faktur. Następnie pismem z 2 listopada 2012 r. wysłała korektę poprzedniej kwoty na 107.698,23 zł z wezwaniem do jej zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pismem z 7 listopada 2012 r. pozwany został wezwany do zwrotu rzeczy pozostawionych w w/w lokalu w terminie 3 dni od dostarczenia pisma, pod rygorem zawiadomienia policji o przywłaszczeniu mienia.

Powód złożył 6 sierpnia 2013 r. w Prokuraturze Rejonowej w Drawsku Pomorskim zawiadomienie wraz z załączonymi dowodami o popełnieniu przestępstwa przez pozwanego, polegające na pozbawieniu go przez właściciela prawa do wynajmu wyremontowanego przez niego lokalu, mimo posiadanej umowy najmu. Zarzucił, że D. Z., nie informując go, wynajął wyremontowany przez powoda lokal mieszkalny innej osobie oraz zabrał jego rzeczy pozostawione w tym lokalu, a od października 2012 r. nie odbiera kierowanych do niego pism i nie chce dojść do porozumienia w sprawie rozliczenia za remont. Żona powoda została poinformowana na policji, że sprawę powinna skierować do sądu, ale nie było ich stać na uiszczenie 5% od kwoty, o którą się powód ubiega, dlatego przez kolejny rok sprawa utknęła w martwym punkcie. Po wykonaniu czynności sprawdzających w sprawie Ds. 1234/13, postanowieniem z 31 sierpnia 2013 r. odmówiono wszczęcia śledztwa wobec stwierdzenia, że zarzucane D. Z. czyny nie zawierają znamion czynu zabronionego.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy, dokonując ich oceny, uznał, że powództwo podlega oddaleniu już tylko dlatego, iż uzasadniony okazał się zarzut przedawnienia roszczenia powoda podniesiony przez pozwanego.

Dokonując kwalifikacji prawnej sprawy Sąd przyjął, że wykreowany ustnie przez strony w czerwcu 2010 r. stosunek zobowiązaniowy był umową najmu lokalu mieszkalnego, położonego w nieruchomości stanowiącej własność powoda. Według Sądu było niesporne między stronami, że świadczeniem ze strony pozwanego jest wydanie lokalu, a powoda - objęcie go w posiadanie po wykonaniu remontu, a następnie uiszczania comiesięcznego czynszu najmu i regulowania opłat za media. Przy czym strony ustaliły, że umowa będzie zawarta na taki okres czasu, jaki zostanie wyliczony po uwzględnieniu kosztów remontu zaliczonych na poczet czynszu, przy ustaleniu miesięcznej opłaty tytułem tego czynszu na poziomie 550 zł. Ponieważ strony znały się wcześniej i darzyły się zaufaniem, nie widziały potrzeby zawarcia umowy na piśmie. Ustalając treść umowy łączącej strony Sąd podkreślił, że wykładnia oświadczeń woli stron nakazuje je tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (art. 65 § 1 k.c.). W umowach należy więc raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron, aniżeli opierać się na dosłownym brzmieniu (§ 2). Przenosząc to do sprawy Sąd uznał, że skoro obie strony zgodnie twierdziły, że zawarły umowę najmu, to nie sposób inaczej to rozumieć. Zgodnie z treścią art. 660 k.c., umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formyyczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Tak też Sąd sklasyfikował umowę stron. Powód wprowadził się wraz z rodziną 23 grudnia 2010 r. do częściowo wyremontowanego mieszkania na poddaszu przy ul. (...) w Z. i zamierzał sukcesywnie remont ten kontynuować, ostatecznie remontu jednak nie zakończył. Do chwili faktycznego opuszczenia lokalu, co nastąpiło bezsprzecznie w lutym 2012 r., powód nie przedłożył pozwanemu żadnych faktur na zakupione materiały niezbędne do wykonania robót, pozwany też o to nie zabiegał. Dopóki żyła matka był zainteresowany by ktoś mieszkał razem z nią w tym domu. Powód jednak w maju 2012 r., w czasie osobistego spotkania, zasygnalizował pozwanemu możliwość wyjazdu na stałe do Norwegii. Zostawił mu komplet kluczy od lokalu, aby ten miał swobodny dostęp do niego, także na wypadek remontu komina. Problem z lokalem pojawił się, gdy w lipcu 2012 r. zmarła matka pozwanego i musiał on rozejrzeć się za nowym lokatorem by nieruchomość nie stała nieużytkowana i nieogrzewana. Wtedy też żona pozwanego dowiedziała się od żony powoda, że rodzina wyjeżdża do Norwegii, co nastąpiło faktycznie 18 sierpnia 2012 r. We wrześniu 2012 r. pozwany dowiedział się od teściowej, która z kolei знаła matkę powoda, że rodzinie państwa S. dobrze się powodzi w Norwegii i prawdopodobnie nie wrócą do kraju. W tej sytuacji nie wahał się wynająć poddasza osobie trzeciej. O zamiarach powoda świadczyć miały też zaległości w opłacaniu części rachunków za media, za które obciążony został powód jako właściciel. Dokonując oceny zachowań obu stron umowy Sąd podkreślił, że choć pierwotnie powód i pozwany chcieli związać się co najmniej kilkuletnią umową najmu, to jednak później skutek splotu różnych wydarzeń, plany te uległy zmianie. Powód nie przedstawił jasno pozwanemu swoich zamierzeń, który mógł w tej

sytuacji mieć uzasadnione wątpliwości czy powód chce rzeczywiście zachować wynajmowane mieszkanie w Z.. Powód nie przedstawił też pozwanemu żadnych rachunków za przeprowadzony remont, pozwany w praktyce nie wiedział na jaki okres jest związany umową najmu z powodem. Powód po raz pierwszy rachunki za remont przedstawił , gdy pozwany wynajął lokal innej osobie. Miało to miejsce w październiku 2012 r., po definitywnym zabraniu reszty rzeczy z lokalu i wydaniu kluczy pozwanemu. Powód uważał, że od tego momentu nie wiąże ich już umowa ustna zawarta w połowie 2010 r., domagał się jednak na tej podstawie rozliczenia za przeprowadzony remont. Pozwany z kolei podczas przesłuchania go przed Sądem wskazał, że umowa przestała strony wiązać od maja 2012 r., kiedy powód nie stawiał się na umówione spotkanie celem rozliczenia za remont. W piśmie z 29 stycznia 2015 r. oświadczył z kolei , że za datę ustania umowy uznał 30 czerwca 2012 r., tj. dzień zwrotu kluczy i wydania mu tym samym lokalu. W podsumowaniu takich ustaleń Sąd stwierdził ,że w razie uznania ,iż strony łączyła umowa najmu zawarta na czas nieokreślony strony mogły dokonać jej wypowiedzenia. Wynajmujący , gdyby uznał, że nie spełnia ona jego oczekiwań, bo zależało mu na najemcy, który faktycznie przebywa w nieruchomości, o którą trzeba dbać. Najemcy podobnie przysługiwałoby prawo wypowiedzenia umowy w każdym czasie. Skoro powód w październiku 2012 r. odstąpił od domagania się od powoda wydania mu przedmiotu umowy najmu, która nie została mu przez wynajmującego wypowiedziana, ale zabrał swoje rzeczy z lokalu i następnie zażądał zwrotu kosztów tytułem przeprowadzonego w nim remontu, to oznacza ,iż jego wolą nie było kontynuowanie stosunku najmu z pozwanym, ale ostateczne zakończenie go i wzajemne rozliczenie.

Powód z pojęciem wydania lokalu pozwanemu utożsamiał moment ostatecznego zabrania swoich rzeczy, które jeszcze tam się znajdowały oraz zwrotu drugiego kompletu kluczy pozwanemu, co stało się na początku października 2012 r. Wtedy też zażądał rozliczenia finansowego z pozwanym za wykonany remont, co zgłosił także na piśmie. Zatem nie chciał reaktywować umowy najmu ,która formalnie nie została przez nikogo wypowiedziana , tylko zamierzał definitywnie się z nim rozliczyć wskutek ustania go. W ocenie Sądu, stanowisko powoda zostało jasno wyartykułowane i nie ma podstaw, aby przypisywać mu inne intencje. Dlatego też, skoro same strony postanowiły, że umowa ich już nie wiąże, to w sposób dorozumiany (per facta concludentia) złożyły sobie nawzajem oświadczenia woli o jej rozwiązaniu, co nie jest zabronione, z pominięciem okresu wypowiedzenia, który w tym wypadku wynosił miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 1 i 2 w zw. z art. 660 k.c.). Przejawem tego było zwrócenie kluczy pozwanemu w październiku 2012 r., co równoznaczne jest z wydaniem lokalu jako przedmiotu najmu, a następnie sformułowanie żądań finansowych pod adresem pozwanego. Sąd podkreślił ,że inaczej byłoby, gdyby powód nie oddał kluczy, ale domagał się kontynuowania umowy poprzez dopuszczenie go do posiadania lokalu, co mógł uczynić także w drodze stosownego powództwa. Bezspornie jednak zażądał wydania swoich rzeczy, co później kontynuował na drodze prawnej, składając doniesienie do Prokuratury Rejonowej w Drawsku Pomorskim o popełnieniu przestępstwa przez pozwanego polegającego na przywłaszczeniu jego rzeczy i pozbawieniu prawa do mieszkania w wyremontowanym lokalu, co zakończyło się odmową wszczęcia postępowania karnego i pouczeniem powoda o możliwości wystąpienia na drogę postępowania cywilnego. Skoro powód sam zażądał zwrotu kosztów remontu, z pomniejszeniem ich wysokości o kilkanaście miesięcy z tytułu korzystania z lokalu na zasadzie umowy najmu, to znaczy, że stosunek najmu uznał definitywnie za rozwiązany. Tak właśnie stanowczo oświadczył podczas przesłuchania . Zdaniem Sądu, takie rozumowanie jest logiczne, bo nie można jednocześnie twierdzić, że stosunek najmu trwa oraz żądać rozliczenia nakładów od wynajmującego na rzecz będącą przedmiotem najmu wskutek zakończenia umowy i po zwrocie przedmiotu najmu; jedno wyklucza bowiem drugie. Skoro zwrot przedmiotu najmu ewidentnie miał miejsce, jak zgodnie twierdzą obie strony, to w stosunku do każdej z nich otworzyła się możliwość zgłoszenia roszczeń w trybie art. 677 k.c., regulującego także okres ich dochodzenia.

Powód, po zwrocie lokalu i po braku reakcji pozwanego na wezwania do zapłaty z października i listopada 2012 r. za wykonany remont poszukiwał ochrony prawnej swojego żądania, ale czynił to nieskutecznie, co ostatecznie doprowadziło do upływu terminu przedawnienia jego roszczenia. Przede wszystkim już jesienią 2012 r. małżonka powoda uzyskała od funkcjonariuszy policji pouczenie, że powinien on zgłosić swoje żądanie na drogę sądową, jednak powód nie skorzystał z tej możliwości twierdząc, że nie było go stać na opłatę od pozwu. Powód przez prawie rok nie uczynił nic w tej sprawie, gdyż - jak sam przyznał -popadł w różne kłopoty, także w konflikt z prawem zakończony odbywaną obecnie karą pozbawienia wolności. Dopiero 6 sierpnia 2013 r. złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwanego, co zakończyło się odmową wszczęcia postępowania ze względu na brak znamion

czynu zabronionego wraz z pouczeniem o rozpoznaniu sprawy na drodze postępowania cywilnego. Natomiast pozew w niniejszej sprawie wpłynął 20 marca 2014 r., zaś pozwany, broniąc się przed nim, zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia. W przypadku jego uwzględnienia dalsze rozważania odnośnie zasadności roszczenia stają się zbędne, sąd może ograniczyć przeprowadzenie postępowania pod kątem oceny zasadności zgłoszonego zarzutu. W sprawie ma zastosowanie art. 677 k.c., w myśl którego 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. Sąd przypomniał, że w myśl przepisu art. 120 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Skoro powód nie wykazał, że nastąpiło jakiekolwiek zdarzenie opisane w treści art. 123 k.c., które przerwałoby bieg terminu przedawnienia, zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszony przez pozwanego Sąd uznał za zasadny i w konsekwencji stwierdził, że dalsze rozważania w przedmiocie zasadności i wysokości zgłoszonego przez powoda roszczenia są bezprzedmiotowe.

Jednocześnie sąd pierwszej instancji, na wypadek uznania, że mogłyby zachodzić szczególne okoliczności wskazujące na nadużycie prawa przez pozwanego poprzez skorzystanie z zarzutu przedawnienia - z uwagi na zasygnalizowane okoliczności sprawy o wzajemne zarzuty stron w zakresie łączących ich stosunków, a także początkową wolę ugodowego zakończenia sporu - przeprowadził wnioski dowodowe w postaci zeznań świadków w celu dokładnego zweryfikowania stanu faktycznego odmiennie wskazywanego przez strony. Dalej Sąd stwierdził, że analiza wszystkich przeprowadzonych dowodów prowadzi do wniosku, że łączący strony stosunek najmu ustał z woli obu stron, a powód wyraźnie - wskutek jego zakończenia - chciał się rozliczyć z pozwanym. Nie zgłosił jednak skutecznie swojego roszczenia w ciągu roku od wydania lokalu pozwanemu, co w sprawie miało miejsce, jak sam przyznał, w październiku 2012 r. Skoro tak, to najpóźniej w październiku 2013 r. powinien wystąpić na drogę sądową z niniejszym pozvem skoro jest to żądanie najemcy o zwrot nakładów na rzecz (art. 677 k.c.). Powód był pouczony o konieczności skierowania swoich roszczeń na drogę cywilną, ale nie uczynił tego ze względów finansowych. W konsekwencji Sąd uznał, że nie może zniweczyć zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwanego tylko z tego względu, że powód, mimo wiedzy o przysługujących mu roszczeniach i prawach, nie skorzystał z możliwości terminowego wniesienia sprawy do sądu. Postawa pozwanego już jesienią 2012 r. wskazywała, że nie zamierza on dobrowolnie rozliczyć się z powodem, zatem zwlekanie z wytoczeniem powództwa i kierowanie sprawy na drogę karną obróciło się przeciwko powodowi, któremu upłynął termin do dochodzenia roszczenia w tym przedmiocie. Sąd podkreślił, że uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa i uwzględnienie przez sąd przedawnionego roszczenia możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne. W konsekwencji Sąd uznał, że wystąpienie z pozvem po prawie 1,5 - rocznym opóźnieniu jest nadmierne, tym bardziej, że powód nie był bezradny i udzielono mu wszelkich pouczeń, aby mógł zrealizować swoje uprawnienia. Sąd dodał, że po tak długim okresie, gdy pozwany przyznał, że przeprowadził kolejny remont w przedmiocie najmu, zakrywając prace powoda, udowodnienie jego roszczeń byłoby praktycznie niewykonalne, co już w niniejszej sprawie dało się zauważyć podczas zeznań wszystkich świadków powoda związanych bezpośrednio z tymi pracami z uwagi na upływ czasu wynoszący prawie 5 lat od remontu.

Sąd zwrócił jeszcze uwagę na to, że matka powoda Ł. S. oraz jego brat E. S. odmówili składania zeznań w sprawie, na okoliczności, które mogły mieć kluczowe znaczenie w sprawie w związku z przedłożonymi fakturami i kosztorysem za wykonane prace remontowe, co nie jest bez znaczenia dla oceny wiarygodności roszczeń powoda. Sąd Okręgowy na koniec stwierdził, że skoro powód oparł swoje roszczenie na konstrukcji dotyczącej rozliczenia zakończonej umowy najmu zawartej z pozwanym, to obowiązkiem Sądu było rozpoznanie sprawy w tym aspekcie. Sytuacja prawna powoda, w kontekście uwzględnienia rocznego terminu przedawnienia wynikającego z treści art. 677 k.c., podniesionego skutecznie przez pozwanego, nie pozwala na merytoryczne odniesienie się do zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie.

W konsekwencji takich ustaleń i rozważań Sąd powództwo oddalił jako przedawnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.).

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie w całości .

Orzeczeniu sądu pierwszej instancji zarzucił :

I. naruszenie przepisów prawa materialnego ,tj.:

a) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron polegającej na przyjęciu, że strony łączy tylko umowa najmu, podczas gdy obok umowy najmu strony zawarły ustną umowę o roboty budowlane i w konsekwencji naruszenie:

b) art. 677 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że roboty budowlane (remontowe) wykonane przez powoda stanowiły nakłady w rozumieniu naruszonego przepisu i w konsekwencji zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego rocznego terminu przedawnienia roszczenia powoda;

c) art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo tego że doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego względem powoda;

d) na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów, naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo tego, że w stanie faktycznym sprawy podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia godzi w zasady współzycia społecznego;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i logiką ocenę materiału dowodowego, a to:

- zeznań świadków P. G., A. W., C. G., E. G., P. S., T. S. oraz przesłuchania stron - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że umowa najmu była jedyną zawartą między stronami umową, podczas gdy jednoznacznie z zeznań świadków oraz przesłuchania stron wynika, że strony umówiły się osobno najpierw w czerwcu 2010 r. na remont mieszkania, za wykonanie którego wynagrodzenie miało być rozliczone poprzez potrącenie z czynszem zawartej następnie w dniu 23 grudnia 2010 r. umowy najmu;

- zeznań świadków P. G., A. W., C. G., E. G. oraz przesłuchania stron - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że wykonane przez powoda prace budowlane (remontowe) realizowane w okresie od czerwca do grudnia 2010 r. stanowiły nakład na wynajmowaną przez niego nieruchomość, podczas gdy - jak słusznie ustalił Sąd - umowa najmu wiązała strony od dnia 23 grudnia 2010 r. i prace wykonane przed tą datą nie mogły stanowić nakładu związanego z wynajmowaniem lokalu;

- zeznań świadków P. S., A. W., T. S., K. D., D. D., M. M., przesłuchania stron, kosztorysu powykonawczego oraz faktur VAT dołączonych do pozwu - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że nie jest możliwe ustalenie faktycznego zakresu wykonanych robót budowlanych podczas gdy przedłożone do pozwu faktury korespondują z treścią kosztorysu powykonawczego, co zaś odpowiada treści zeznań świadków oraz powoda;

- fotografii załączonych do odpowiedzi na pozew - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucam sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie na podstawie przedmiotowych fotografii, że ukazują one stan remontowanego przez powoda mieszkania, podczas gdy brak jest dowodów wspierających taką tezę;

- zeznań świadków E. G. oraz przesłuchania stron - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że powód już w maju 2012 r. chciał dokonać rozliczeń oraz zakończyć stosunek najmu, podczas gdy przecież powód w październiku 2012 r., co bezsprzecznie wynika z zeznań A. J. i powoda przyjechał do mieszkania i chciał w nim dalej zamieszkiwać wraz z rodziną;

- zeznań świadka A. J. oraz przesłuchania stron - w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucam sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że powód nie chciał wraz z rodziną zamieszkiwać w wyremontowanym przez siebie mieszkaniu, podczas gdy prawdziwym powodem odmowy w tym zakresie było wynajęcie przedmiotowego lokalu przez A. J.;

- przesłuchania stron oraz dokumentu, a to korekty do wezwania do zapłaty- w konsekwencji powyższego naruszenia zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez uznanie, że pozwany w toku spotkania, które odbył z żoną powoda oraz jego matką zakwestionował znaczną część wydatków poniesionych przez powoda na wykonane roboty budowlane, podczas gdy z przedmiotowej korekty wprost wynika, że zakres zakwestionowanych materiałów był niewielki;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd w toku ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy niezaprzeczonego przez pozwanego faktu, że strony umówiły się, że gdy powód nie będzie mógł mieszkać w wynajmowanym od pozwanego mieszkaniu przez dłuższy czas strony wspólnie ustalą podnajemcę dla przedmiotowego lokalu, a czynsz najmu będzie płatny do rąk powoda w celu rozliczenia wykonanych robót budowlanych;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 261 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę przypisaną odmowie złożenia zeznań przez matkę powoda Ł. S. i brata powoda E. S. i nadanie odmowie złożenia zeznań zbyt daleko idącego znaczenia;

d) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonego przez powoda na rozprawie w dniu 9 czerwca 2015 r. wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu kosztorysowania oraz budownictwa pomimo tego, że dowód ten w realiach niniejszej sprawy był uzasadniony, a w związku z koniecznością dokonania ustaleń faktycznych w oparciu o wiedzę specjalistyczną wręcz konieczny;

e) art. 5 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez faktyczne wprowadzenie w błąd nieprofesjonalnego pełnomocnika powoda i wskazanie na rozprawie w dniu 10 marca 2015 r., że z uwagi na obowiązującą w postępowaniu cywilnym prekluzję dowodową nie jest już możliwe dalsze składanie wniosków dowodowych przez strony postępowania, w tym w szczególności zastąpienie cofniętego wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka wnioskiem dowodowym o przesłuchanie innego świadka;

f) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak analizy dopuszczonych dowodów z dokumentów dołączonych do pozwu, w tym faktur VAT oraz kosztorysu powykonawczego, a także zeznań świadków oraz przesłuchania stron w odniesieniu do zakresu wykonanych przez powoda robót budowlanych i przyjęcie pomimo tego, że roszczenie powoda jest wątpliwe, co faktycznie uniemożliwia w przedmiotowym zakresie kontrolę odwoławczą zaskarżonego orzeczenia.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, powód wnosił o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji przy pozostawieniu na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. W ewentualnym wniosku apelacyjnym, w przypadku nie uznania przez Sąd Apelacyjny, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub przypadek nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 100.815,59 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2012 r., a nadto zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie wywołane wniesieniem apelacji według norm przepisanych. Powód podał, że z daleko posuniętej

ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd Apelacyjny, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie jest wystarczający do wydania rozstrzygnięcia na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. wnosi o dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodów :

a) z dokumentu, a to oświadczenia z dnia 17 lipca 2015 r., na okoliczność przyczyn złożenia oświadczenia przez Ł. S. oraz E. S. co do odmowy zeznań;

b) z przesłuchania świadków: Ł. S., K. S. i E. S. na okoliczność wykonywanych przez powoda robót u pozwanego, zakresu wykonywanych prac, czasu wykonywania prac, kosztów poniesionych przez powoda, treści uzgodnień między stronami w zakresie rozliczeń, momentu, w którym ustalony miał być czas trwania stosunku najmu, braku rozliczenia się pozwanego z powodem, negocjacji stron w zakresie rozliczenia. Powód podtrzymał również złożony już wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania na okoliczność zakresu wykonanych prac, koniecznego zakresu prac, wartości wykonanych robót budowlanych, porównania zakresu prac oraz przedłożonych do pozwu faktur VAT na zakup materiałów budowlanych, rynkowej stawki robocizny za przeprowadzone przez powoda prace.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie , zaprzeczył przy tym twierdzeniom powoda by łączył go z nim inny stosunek obligacyjny poza umowa najmu. Podniósł ,że miał z powodem rozliczyć w czynszu wyłącznie koszty materiałów budowlanych , strony nie umawiały się nigdy na rozliczenie kosztów robocizny. Wykonane prace remontowe należy w ocenie pozwanego traktować jako przyjęty przez strony sposób rozliczenia umowy najmu ,mają one wiec charakter pomocniczy i uzupełniający wobec stosunku podstawowego ,tj.najmu lokalu mieszkalnego. Pozwany podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko ,że roszczenie powoda z tytułu rozliczenia nakładów na przedmiot najmu uległy przedawnieniu i zaznaczając ,ze brak podstaw by roszczenie powoda opierać na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Sąd Apelacyjny zważył , co następuje :

apelacja powoda skutkowałą konieczności wydania orzeczenia o charakterze reformatoryjnym.

Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie zarówno prawa materialnego , jak i prawa procesowego . Naruszenie prawa materialnego miało polegać na tym ,że sąd pierwszej instancji naruszył art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron wskutek przyjęcia , iż łączy je tylko umowa najmu, podczas gdy obok umowy najmu - według skarżącego powoda - strony zawarły jeszcze umowę o roboty budowlane . Dalej powód zarzucił Sądowi ,że ten wskutek błędnej kwalifikacji stosunku prawnego naruszył przepisy : art. 677 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że roboty budowlane (remontowe) zrealizowane przez powoda stanowiły nakłady w rozumieniu naruszonego przepisu ,co z kolei skutkowało przyjęciem rocznego terminu przedawnienia roszczenia powoda. Powód nadto zarzucił ,że Sąd Okręgowy naruszył art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Powód nadto ,niejako z tzw. ostrożności procesowej , na wypadek podzielnia przez sąd drugiej instancji kwalifikacji prawnej ustalonego w sprawie stanu faktycznego , zarzucił naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie choć w stanie faktycznym sprawy podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia godziło w zasady współzycia społecznego. Powód nadto zarzucił naruszenie prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na treść rozstrzygnięcia wskutek niewłaściwej oceny dowodów osobowych , w tym zeznań samych stron. Powód zarzucił też uchybienia w zakresie sporządzenia uzasadnienia wydanego w sprawie wyroku , pominięcie części dowodów przy ustalenia stanu faktycznego sprawy , jak też bezzasadne pominięcie zgłoszonych wniosków dowodowych , w tym z biegłego z zakresu kosztorysowania oraz budownictwa. Powód zarzucił nadto,że sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny sprawy pomiął , po pierwsze to ,że strony umówiły się w czerwcu 2010 r. na remont mieszkania, za wykonanie którego wynagrodzenie miało być rozliczone poprzez potrącenie z czynszem z zawartej później bo następnie w dniu 23 grudnia 2010 r. umowy najmu , a po drugie to ,iż wykonane przez powoda prace remontowe zasadniczo były realizowane w okresie od czerwca do grudnia 2010 r., tj. jeszcze przed zawarciem w grudniu 2010 r. umowy najmu . Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu i to ,że w sposób nieuprawniony bezzasadnie przyjął , iż nie jest obecnie już możliwe ustalenie faktycznego zakresu wykonanych przez niego robót. Zaprzeczył nadto temu by w maju 2010 r. chciał zakończyć

stosunek najmu i dokonać rozliczenia finansowego z pozwanym ,jak też i temu by informował pozwanego ,że chce zrezygnować z najmu mieszkania. Powód zarzucił też sądowi pierwszej instancji ,że pominął istotny , a niesporny w sprawie fakt , iż strony ustalały , że gdy powód nie będzie mógł mieszkać w wynajmowanym od pozwanego mieszkaniu przez dłuższy czas to wspólnie ustalą podnajemcę , a czynsz najmu będzie płatny do rąk powoda w celu rozliczenia wykonanych robót budowlanych; dalej zarzucił sądowi ,że w sposób nieuprawniony wyciągał niekorzystne dla oceny jego wiarygodności wnioski z faktu skorzystania przez matkę i brata z prawa do odmowy składania zeznań . Powód zarzucał jeszcze ,że sąd pierwszej instancji naruszył procedurę informując nieprofesjonalnego pełnomocnika procesowego powoda w toku rozprawy z dnia 10.03.2015 r. o niemożności składania nowych wniosków dowodowych z uwagi na prekluzję dowodowa . Na koniec powód zarzucił , że sąd pierwszej instancji stwierdzając ,iż jego roszczenie jest wątpliwe pominął ocenę dowodów , które w sprawie dopuścił .

Przed przejściem do oceny sformułowanych w apelacji zarzutów zasadnym jest przypomnienie, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Sąd odwoławczy natomiast bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów musi zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji. Dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają natomiast tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod jego kontroli na podstawie przepisu szczególnego.

W sytuacji , gdy strona apelująca zarzuca sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa procesowego, jak i materialnego , a taka sytuacja ma miejsce w tej sprawie , w pierwszej kolejności z zasady sąd odwoławczy odnosi się do zarzutów obrazu prawa procesowego bowiem dopiero poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych umożliwia dokonanie prawidłowej kwalifikacji prawnej w oparciu o przepisy prawa materialnego. W sytuacji podniesienia jednak przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia uzasadnione jest jego zbadanie w pierwszej kolejności , w razie jego podzielenia zbędna z reguły jest merytoryczna ocena roszczenia. W przedmiotowej sprawie sytuacja nie jest jednak tak jednoznaczna bo ocena zarzutu przedawnienia musiała zostać poprzedzona dokonaniem kwalifikacji prawnej stosunku łączącego strony tego procesu .

Sądy cywilne orzekają w granicach określonego przez stronę powodową żądania (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.). Elementem uzupełniającym owo żądanie są okoliczności faktyczne je uzasadniające (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Przyjmuje się nawet ,że żądanie pozwu może być wyrażone także nieprecyzyjnie jeżeli tylko rozstrzygnięcie ,którego strona oczekuje od sądu da się ustalić. Powód nie musi wskazywać materialnoprawnej podstawy żądania , sąd pierwszej instancji dokonując subsumpcji stanu faktycznego sprawy ustalonego w granicach żądania pozwu , stosuje właściwe prawo materialne i uwzględnia wszystkie przepisy ,które mogą być zastosowane (podobnie postąpić musi sąd drugiej instancji).Innymi słowy wskazywanie podstawy prawnej żądania nie jest konieczne, a jeżeli nawet taka podstawa zostanie określona, to nie jest ona oczywiście dla sądu wiążąca. Powód przed sądem pierwszej instancji był reprezentowany przez nieprofesjonalnego pełnomocnika procesowego -żonę. Ani powód w pozwie , ani też jego pełnomocnik nie podali podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Sąd zawsze musi najpierw ustalić stan faktyczny sprawy, a następnie dokonać jego podciągnięcia pod określone przepisy prawa materialnego.

Sąd pierwszej instancji uznał ,że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony .Sad ten ustalił , że zawarta przez strony umowa najmu została następnie w sposób dorozumiany przez strony zakończona w październiku 2012 roku. W tym też czasie powód wydał pozwanemu przedmiot najmu , nastąpiło to w sposób w istocie symboliczny , a mianowicie poprzez zwrócenie posiadanych od mieszkania kluczy. Jednocześnie też w tym czasie powód domagał się od pozwanego rozliczenia poniesionych nakładów. Sąd ustalił ,że strony wykreowały łączący je stosunek obligacyjny w czerwcu 2010 r. , stwierdzając jednocześnie ,iż powód wraz z rodziną wprowadził się do mieszkania przy ul. (...) dopiero w dniu 23 .12.2010 r. (objął lokal w posiadanie po wykonaniu remontu tj. w grudniu 2010 r.). Jednak z tego faktu Sąd nie wyciągał już żadnych konsekwencji prawnych , w tym co do określenia choćby daty powstania umowy najmu.

Co do zasady rzecz ma być wydana najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a rzeczą nieprzydatną do umówionego użytku jest rzecz która ma wady. Wówczas zastosowanie znajduje art. 664 k.c. Strony mogą jednak uznać, że nawet rzecz w złym stanie jest przydatna do umówionego użytku. Można się też umówić o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę, z różnych względów rzecz wadliwa może być przydatna najemcy nawet bez potrzeby dokonywania napraw. Okolicznością podstawową jest wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania (art. 664§3 k.c.) i zgodny zamiar stron nawiązania takiego stosunku prawnego. Strony w umowie najmu mogą w ogóle wyłączyć stosowanie art. 662§1 k.c., który jest przepisem dyspozytywnym. Jest więc możliwe zwolnienie wynajmującego z obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku. Dopuszczalna jest też umowa w której najemca dokonując nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego po ich amortyzacji. W rozpoznawanej sprawie sytuacja była o tyle odmienna, że porozumienie stron zmierzało co najmniej do umożliwienia powodowi dokonania prac remontowych w lokalu, z zaliczeniem poniesionych kosztów na poczet należności czynszowych. Sporne już jednak było między stronami to czy zaliczeniu na poczet czynszu podlegają koszty samych materiałów czy również robocizny. Sąd pierwszej instancji w różny sposób, o czym wyżej była już mowa, określał datę od jakiej strony łączyła umowa najmu. Niesporne między stronami było jednak to, że powód wraz z rodziną w lokalu pozwanego przy ul. (...) w Z. zamieszkał od 23.12.2010r. Sam pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 16.10.2014 r. ten fakt przyznaje (podając, że nastąpiło to w połowie grudnia). Zawarcie umowy najmu rodzi obowiązek wydania przedmiotu najmu po stronie wynajmującego (stosunek prawny wydania), do tej chwili najemca nie używa przedmiotu najmu, nie płaci czynszu. Termin wydania może być różnie określony - w chwili zawarcia umowy, w jakiś czas po zawarciu umowy lub nawet przed jej zawarciem. W przedmiotowej sprawie do wydania lokalu doszło przed zawarciem umowy najmu, wynikało to stąd, iż powód miał najpierw lokal wyremontować tak by nadawał się do zamieszkania w nim, innymi słowy by był przydatny do umówionego użytku, tj. zamieszkiwania w nim rodziny powoda, w tym małego dziecka. W żądaniu zapłaty skierowanym przez stronę powodową do pozwanego z dnia 26.10.2012 r. podano, że okres wynajmu liczył 21 miesięcy (k. 15) lub 20 miesięcy (k. 13). Pozwany kwestionujący roszczenie w zakresie żądania rozliczenia kosztów przeprowadzonego remontu nie podważał okresu pozostawiania stron w stosunku najmu. Stąd w oparciu o art. 230 k.p.c. można uznać fakt pozostawiania stron w stosunku najmu przez okres 20 czy 21 miesięcy. Jest to cały 2011 rok, 10 miesięcy w 2012 roku oraz grudzień 2010 r. (ew. część tego miesiąca). To z kolei oznacza, że prace remontowe wykonane przez powoda w okresie od czerwca (lub sierpnia czy września 2010 r., strony podają różne daty rozpoczęcia remontu) do 23 grudnia 2010 r. były wykonane przed zawarciem przez powoda i pozwanego umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Szczególny termin przedawnienia roszczeń przewidziany w art. 677 k.c. wyłącza stosowanie terminów ogólnych przedawnienia ustanowionych w kodeksie cywilny. Art. 677 k.c. dotyczy roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych, jak i o zwrot ulepszeń. Tak więc przedawnieniu podlegają roszczenia najemcy o zwrot nakładów koniecznych (art. 663 k.c.) i innych obciążających wynajmującego oraz o zwrot kwot nadpłaconych tytułem świadczeń dodatkowych (art. 670 §1 k.c.). Termin przedawnienia we wszystkich wypadkach wynosi rok i rozpoczyna bieg od daty rzeczywistego zwrotu rzeczy. Z brzmienia przytoczonego i omówionego wyżej przepisu wynika, że dotyczy on rozliczenia między najemcą i wynajmującym, po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie rzeczy wynajmującemu. Niewątpliwie regulacja z art.677 k.c. ma czytelne uzasadnienie funkcjonalne, ułatwia szybkie i całkowite zakończenie rozliczeń stron po ustaniu najmu. Przedmiotem takiego rozliczenia mogą być jednak wyłącznie nakłady czynione przez najemcę, już po zawarciu umowy najmu, a contrario - wskazana norma nie stanowi podstawy rozliczeń nakładów czynionych na rzecz jeszcze przed jej wynajęciem. Oznacza to, że do nakładów dokonanych przed zawarciem przez powoda i pozwanego umowy najmu przepis art. 677 k.c. nie może być zastosowany. Cytowany przepis wprowadza wyjątki od ogólnych zasad przedawnienia (art. 118 i 120 k.c.), stąd nie można dokonywać jego rozszerzonej wykładni dla ustalenia jakich roszczeń dotyczy.

Z przebiegu zdarzeń opisanych wyżej wynika, że powód remontował lokal na poddaszu w budynku mieszkalnym pozwanego w Z. jeszcze przed zawarciem umowy najmu. Uprawnia to do podzielenia twierdzeń powoda, że remont nastąpił na podstawie innej umowy niż umowa najmu, a mianowicie umowy o roboty budowlane (art. 658 k.c.) lub innej nienazwanej. To z kolei oznacza, że roszczenia powoda - tak jak przekonuje on w apelacji - o zapłatę za wykonane

prace przedawniają się , w zależności od tego, czy związane są po stronie uprawnionego z działalnością gospodarczą, czy też nie, z upływem odpowiednio 3 lat i 10 lat (art. 118 k.c.). W przedmiotowej sprawie powód twierdził ,że nie wykonywał remontu poddasza w ramach prowadzonej działalności gospodarczej . Powyższe jednak nie ma dla sprawy przesądzającego znaczenia , bowiem nawet przyjęcie ,iż było inaczej niż powód obecnie twierdzi oznacza 3- letni termin przedawnienia dla roszczeń powoda . Skoro strony ustaliły ,że sposób rozliczenia wynagrodzenia należnego powodowi ma następować w comiesięcznym czynszu to pozostała wierzytelność powoda stała się wymagalne po zakończeniu najmu i wezwaniu pozwanego przez powoda do jej zapłaty (art. 455 k.c.).

Stan faktyczny sprawy w zakresie ustalenia warunków rozliczenia , daty zawarcia umowy najmu nie został przez sąd pierwszej instancji dokładnie na obecny czas ustalony . Umowa miała charakter ustny, ustalenia między powodem , a pozwanym były czynione - co Sąd Okręgowy podkreślał - bez udziału osób trzecich , stąd dla ustalenia rodzaju i warunków zawartego kontraktu istotne było dokładne przesłuchanie stron. Na gruncie art. 65 k.c. przyjmuje się kombinowaną wykładnię oświadczeń woli. Wyróżnia się tu dwie fazy : w pierwszej decydujące znaczenie należy przypisać rzeczywistej woli stron. Jeżeli okaże się , że strony nie przypisywały złożonemu oświadczeniu takiego samego znaczenia , należy przejść do drugiej fazy , w której w sposób obiektywny ustala się właściwe znaczenie oświadczenia biorąc pod uwagę ,jak adresat oświadczenia rozumiał jego sens i jak powinien ten sens rozumieć. W przedmiotowej sprawie należało najpierw ustalić podstawowe elementy zawartego kontraktu. Z uwagi na ustny charakter umowy (umów) łączących powoda i pozwanego pierwszorzędne znaczenie miało więc przy pomocy dowodów osobowych, w szczególności przesłuchania samych stron ustalenie , jej treści. Strony procesowe, obok swej zasadniczej funkcji w postępowaniu cywilnym, mogą w określonych przypadkach (posiłkowo) odgrywać rolę źródła dowodu w sferze dowodowej. Niewątpliwie bezpośrednio oddziaływanie za pomocą swego stanowiska w przedmiocie faktów na przekonanie sędziego możliwe jest wyłącznie w fazie przesłuchania stron. Zgodnie z art. 299 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Taka sytuacja niewątpliwie zaistniała w rozpoznawanej sprawie , jednak choć strony zostały przesłuchane w trybie art. 299 k.p.c. , to jednak nie wyjaśniły dostatecznie faktów związanych z określeniem stosunku zobowiązaniowego ich łączącego. Strony wypowiadały się szeroko o zakresie wykonanego remontu , o tym czy powód zamieszkiwał w lokalu w Z. , czy dawał pozwanemu sygnały ,że zamierza zakończyć najem . Strony nie wskazały już jednak w sposób szczegółowy, dokładny ustaleń poczynionych w związku z zawarciem samej umowy , w tym co do daty zawarcia umowy najmu. Powód wypowiadając się co do charakteru porozumienia w zakresie prac remontowych w istocie tej kwestii nie sprecyzował, ograniczył się potwierdzenia zapytania Sądu (przewodniczącego) . Stąd ostatecznie nie można wykluczyć , że po ponownym przesłuchaniu stron (w tym już tylko na okoliczności zawarte w postanowieniu dowodowym Sądu z 9.06.2015 r.) , przy ustaleniu nowych faktów , możliwa będzie kwalifikacja całości kontraktu łączącego strony jako umowy najmu. W tym miejscu Sąd odwoławczy zauważa ,że 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. 353¹ 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, aż do wyczerpania kwoty należnej najemcy jest oczywiście dopuszczalna (patrz : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r. II CK 565/04, LEX nr 175985). W takiej sytuacji , przy ostatecznym przesądzeniu , iż strony łączył tylko jeden kontrakt , miałby zastosowanie art. 677 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego , odmiennie niż to ocenił sąd pierwszej instancji , w takiej jednak sytuacji uzasadniony byłby zawarty w apelacji powoda zarzut naruszenia art. 5 k.c. wskutek uwzględnienia zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwanego.

Powód , reprezentowany na etapie apelacji już przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego , podkreślił ,że jest osobą niemającą, nieposiadającą znajomości prawa ,do tego chorował , był osadzony w zakładzie karnym. Powód ,

choć nieprawidłowo ,kierował swoje roszczenia wobec powoda drogą postępowania karnego, nie był więc bierny. Powód podkreślał ,że uwzględnienie zarzutu przedawnienia unicestwienia jego słuszne roszczenie wobec pozwanego, który w ten sposób otrzyma faktycznie za darmo wyremontowane poddasze .Powód akcentował nadto ,że skorzystał ze swojej pracy w ograniczonym tylko zakresie. Oddalenie powództwa oznacza ,że wyrok prowadzi do oczywistej niesprawiedliwości, pozwany jest premiiowany wskutek upływu bardzo krótkiego terminu przedawnienia roszczeń powoda ,i to w sytuacji , gdy sam przyznawał ,że elementem rozliczeń między stronami miała być co najmniej wartość materiałów .

Konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego ma w istocie , tak jak to zasadnie przyjął sąd pierwszej instancji , charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu zaistnienia takich też okoliczności. Zastosowanie art. 5 k.c. obejmuje również podniesienie zarzutu przedawnienia, co nie budzi wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie . Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa, rozstrzygające znaczenie mają okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej do naprawienia szkody. W szczególności znaczenie ma charakter uszczerbku, jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas trwania tego opóźnienia, a także zachowanie obydwu stron stosunku zobowiązaniowego. Stosowanie art. 5 k.c. pozostaje zatem w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2003 r., I PK 558/02, OSNP 2004 Nr 16, poz. 283). W oderwaniu od tych konkretnych okoliczności nie można formułować ogólnych dyrektyw co do stosowania tego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSPiKA 1968 Nr 10, poz. 210). Dodać trzeba ,że nie jest przy tym proste samo ustalenie treści zasad współzycia społecznego. Można zacząć od stwierdzenia ,że zasady współzycia społecznego to szczególne reguły postępowania w życiu społecznym , nie są to reguły prawne, w każdym razie uznaje się związek zasad współzycia społecznego z regułami moralnymi. Zasady współzycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji. Na treść zasad współzycia społecznego składają się elementy etyczne i socjologiczne kształtowane przez oceny moralne i społeczne stanowiące uzupełnienie porządku prawnego. Przyjmuje się, że zasady współzycia społecznego wypełniają zasady moralne, obyczajowe, słuszność, tradycja itp. Są one wyznaczane przez pewne wartości powszechnie uznawane w społeczeństwie. Dla wielu zasady współzycia społecznego są po prostu zasadami moralnymi , słuszności , przy czym chodzi o normy regulujące stosunki międzyludzkie. Klauzula zasad współzycia społecznego pozwala więc badać wszelkie relacje międzyludzkie na tle relacji społecznych i odwoływać się do reakcji ogółu, czy oceniane zachowanie jest poprawne. Zasady współzycia społecznego przełamują ograniczenia z umowy, pozwalają poza nie wyjść. Przenosząc takie rozumienie zasad współzycia do rozpoznawanej sprawy należało ustalić przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia odszkodowawczego . Dla uznania bowiem zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa konieczne jest wykazanie w szczególności, że beczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia wynikała z przyczyn wyjątkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 147/10, LEX nr 818558). Istotna jest też przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania. Przyjmuje się przy tym ,że możliwość zastosowania art. 5 k.c. nie zawsze musi być wiązana z negatywną oceną zachowania osoby zobowiązanej do naprawienia szkody, przejawiającego się w utrudnianiu wcześniejszego dochodzenia roszczenia przez poszkodowanego (por. uchwałę SN z dnia 17.02.2006,III CZP 84/05).

Powód w apelacji powoływał się na określone przeszkody , które doprowadziły go do tak późnego wniesienia pozwu w przedmiotowej sprawie . Sąd pierwszej instancji stwierdził , że złożenie pozwu w 1,5 - roku po wydaniu lokalu to nadmierne opóźnienie. W tym miejscu należy więc doprecyzować ,że skoro stosunek obligacyjny łączący strony zakończył się w październiku 2012 roku to złożenie pozwu w dniu 20 .03.2014 r. oznacza ,że opóźnienie wyniosło ok. 4,5 - miesiąca. Oczywiście jest to poważne opóźnienie jednak nie mające charakteru nadmiernego. Rodzina powoda efektywnie korzystała z mieszkania pozwanego od 23 .12.2010 r. do lutego 2012 r., opuszczenie mieszkania w tej dacie wynikało stąd ,że w lokalu nie było sprawnego ogrzewania , powód nie miał środków finansowych na remont

komina , nie było go również stać na ogrzewanie lokalu prądem elektrycznym . Z takich czy innych przyczyn powód efektywnie krótko korzystał z najmowanego i przez siebie wyremontowanego lokalu. W sprawie niesporne jest też to ,że to pozwany w sposób jednostronny zakończył kontrakt , który miał łączyć strony przez dłuższy okres . Pozwany bowiem pomimo wynajęcia mieszkania powodowi , pod jego nieobecność , bez jego wiedzy , po deklarowanej jednej nieskutecznej próbie kontaktu telefonicznego z nim latem czy też jesienią 2012 r., naruszył posiadanie powoda i podnajął mieszkanie osobie trzeciej , pobierając dla siebie uzyskany czynsz. Powód urodzony (...), w styczniu 2012 roku zawarł związek małżeński . Jego rodzinę tworzą oprócz żony syn A. urodzony (...) oraz syn żony K. - J. urodzony (...) Niesporne jest ,że powód z rodziną w październiku 2012 r. , po kilku dniach pobytu w kraju , wrócił do Norwegii , gdzie zarabiał na życie ,na utrzymanie rodziny. Powód w ogóle od września 2011 roku pracował w Norwegii , z akt sprawy wynika , że w 2014 roku pracował w Niemczech. W styczniu 2014 roku miał wypadek w pracy , o czym pisze w apelacji (zob.k.18). Sprawę rozliczenia z pozwanym scedował na żonę i matkę. To one też w październiku 2010 r., w imieniu powoda , podjęły próbę rozliczenia się z pozwanym. K. S. nie pracowała , w 2014 roku miała status osoby bezrobotnej. W imieniu męża wzywała pozwanego do zapłaty , miało to miejsce w październiku i listopadzie 2012 r. Pomimo tego , że przesyłki były kierowane na właściwy adres D. Z. pism nie odbierał (por. k.92 i 97 akt sprawy karnej). W sprawie karnej D. Z. potwierdził ,że powód podjął próbę kontaktu z nim w wakacje 2013 r. Jednocześnie pozwany podał policjantowi ,że w sierpniu 2012 r. spotkał się z powodem ,który przekazał mu wówczas klucze i oświadczył , że w Norwegii ma pracę , dom i nie będzie już wracał do kraju. Przed sądem pierwszej instancji pozwany składał odmienne w tej kwestii zeznania. W sprawie karnej pozwany przyznał ,że część rzeczy powoda zabrał do siebie , a z lodówki to nawet korzystał na własne potrzeby (k. 109). W każdym razie z akt sprawy karnej wynika ,że jeszcze w sierpniu 2013 r. powód podejmował próbę porozumienia z pozwanym. Co do zasady nieznanostwo prawa szkodzi , jest to nieskodyfikowana zasada. Jednak w przypadku powoda nieświadomość prawna była tak duża ,iż był on przekonany ,że działania ,które podejmuje , w tym złożenie zawiadomienia o popełnieniu przez D. Z. przestępstwa, skutkują tym ,że do przedawnienia jego roszczeń nie mogło dojść. Oczywiście , sama nieświadomość prawna nie jest wystarczającym usprawiedliwieniem opóźnienia , z drugiej jednak strony sytuacja życiowa powoda była stosunkowo skomplikowana , musiał pracować za granicą by utrzymać rodzinę, w kraju przebywał sporadycznie , miał małe dziecko , potem chorował , do tego miał problemy prawne , był zatrzymywany. Można tylko przypuszczać , że na zachowanie powoda miało również wpływ to ,że jego brat H. S. był w związku z siostrą żony powoda K. Z. - A. (k. 107 akt karnych). W sprawie nie można też pomijać postawy pozwanego ,który choć w części uznawał zasadność roszczeń powoda , to jednak nigdy nie zaproponował mu żadnego realnego rozliczenia wykonanych prac , również w zakresie poniesionych przez niego kosztów materiałów. Strona powodowa przekazała pozwanemu swoje roszczenie przedprocesowo jeszcze w październiku 2012 r., D. Z. merytorycznie się do tego nie odniósł. Uwzględniając to wszystko , a więc z jednej strony rozumienie i wykładnię art. 5 k.c. przedstawioną powyżej , z drugiej zaś strony okoliczności przedmiotowej sprawy , w tym czas opóźnienia w złożeniu pozwu, Sąd Apelacyjny uznał ,iż pozwanemu można skutecznie zarzucić ,że podnosząc zarzut przedawnienia zachowuje się nierzetelnie wobec swojego byłego kontrahenta, które to zachowanie nie zasługuje na akceptację , moralnie jest bowiem naganne. To oznacza , że w sprawie nie należało ostatecznie brać pod uwagę zarzutu przedawnienia roszczenia zgłoszonego przez pozwanego

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd , że nie może być zbiegu odpowiedzialności kontraktowej z odpowiedzialnością opartą o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia (z art. 405 i 410 § 2 k.c.). W uzasadnieniu wyroku z 7 maja 2009 r., IV CSK 523/08, Lex 523904 Sąd Najwyższy wyjaśnił , że gdy wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, to może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie możliwości dochodzenia także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia lub nienależnego świadczenia podważałoby sens szczegółowych uregulowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę. Wewnątrz stosunków obligacyjnych nie jest w ogóle dopuszczalne konstruowanie roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia (por. nadto orzeczenia wskazane w uzasadnieniu cyt. wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2011 r.II CSK 434/10, LEX nr 1027169). Dla dokonania wzajemnych rozliczeń między stronami stosunków obligacyjnych można by sięgnąć do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu tylko wówczas, gdyby nie było możliwe przywrócenie między nimi równowagi zgodnie z zasadą ekwiwalentności świadczeń z odwołaniem się do przepisów o łączących je stosunkach obligacyjnych. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie występuje . W ocenie Sądu odwoławczego brak jest jakichkolwiek podstaw

dla oceny roszczenia powoda w oparciu o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. Oznacza to, że zarzut naruszenia art. 405 k.c. zawarty w pkt I c apelacji powoda jest pozbawiony zasadności.

Niezależnie od tego czy Sąd odwoławczy przyjmie, że strony oprócz umowy najmu łączył drugi kontrakt w ramach którego powodowi przysługiwało wynagrodzenie za wykonane prace (lub co najmniej za wbudowane materiały) czy też uznamy, że powód dochodzi rozliczenia nakładów poniesionych w ramach umowy najmu, z pominięciem jako sprzecznego z treścią art. 5 k.c. zarzutu przedawnienia ze strony pozwanego to niezmienny pozostaje wniosek, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Wprawdzie sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku stwierdził, że na wypadek przyjęcia, iż roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu ocenia je również merytorycznie, to jednak tego w istocie nie uczynił. Sąd mianowicie zrealizowane w sprawie dowody osobowe oceniał jedynie w zakresie ustalenia czy stosunek najmu uległ zakończeniu oraz czy w październiku 2010 r. powód chciał się rozliczyć z pozwanym. To, że najem w tym czasie ustał, a powód oczekiwał rozliczenia ze strony pozwanego jest niesporne. Sąd pierwszej instancji ustalając, że żaden z przesłuchanych świadków nie był obecny podczas spotkania stron w toku którego ustalono warunki umowy wskazał, że stan faktyczny sprawy ustalił m.in. w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków dodając, że poszczególni świadkowie złożyli zeznania odnośnie konkretnych okoliczności, na które zostali zawnioskowani i Sąd dał im wiarę. Z uzasadnienia wyroku jednak nie wynika jakie fakty przy pomocy tych dowodów osobowych Sąd ustalił. Oznacza to, że uzasadnione były procesowe zarzuty powoda o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. (pkt II.f). Zauważyć też trzeba, że z samego faktu, iż ustalenie zakresu wykonanego przez powoda remontu może być utrudnione nie wynika, że jest to niemożliwe. W szczególności jest to możliwe w razie dopuszczenia dowodu z biegłego o co powód rzeczywiście, wprawdzie bez szerszej argumentacji, wnosił w toku przesłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 9.06.2015 r. (powinien tam pojawić się biegły i stwierdzić co tam zostało zrobione). Rację ma też apelujący, że z faktu, iż jego krewni odmówili zeznań nie można wyciągać dla niego, dla oceny zasadności jego roszczenia, negatywnych wniosków. Tym bardziej, że pełnomocnik powoda rzeczywiście wyjaśniał, że odmowa składania zeznań przez matkę i brata powoda wynikała wyłącznie z nieporozumień rodzinnych.

Obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Co do zasady, za przedmiot dowodu uznaje się fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. O tym zaś, które fakty są istotne dla rozstrzygnięcia, decyduje przedmiot postępowania w sprawie, a ściślej przepisy mające do niego zastosowanie. Wyróżnia się trzy rodzaje faktów, które wymagają udowodnienia w procesie cywilnym: prawotwórcze, tamujące powstanie prawa oraz niweczące prawo. W przedmiotowej sprawie powód, domagając się zapłaty kwoty podanej w pozwie, powoływał się na stosunki obligacyjne łączące go z pozwanym. Stąd istotne było ustalenie przede wszystkim treści umowy łączącej strony, bez znaczenia w sprawie było natomiast to czy powód i jego rodzina po lutym 2012 roku faktycznie zamieszkiwali w wynajętym lokalu. Rzeczą pozwanego z kolei było wykazanie, że przed październikiem 2012 r. „skoro tak obecnie twierdzi”, powód złożył mu oświadczenie woli o zakończeniu stosunku najmu. Wymaga przy tym zaznaczenia, że oświadczenie woli nastąpić może - stosownie do art. 60 k.c. - przez takie zachowanie się najemcy i wynajmującego, które ujawniają ich wolę w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwy. W przedmiotowej sprawie jest niesporne, że wynajmujący oświadczenia woli pochodzącego od najemcy nie mógł zastąpić informacjami uzyskanymi od znajomych, powinowatych czy nawet od żony powoda. Powód przekonująco w toku przesłuchania w charakterze strony podał, że w maju 2012 r. nie miał jeszcze sprecyzowanych planów co do sprowadzenia rodziny do Norwegii, nie miał na ten czas tam nawet samodzielnego mieszkania. Nie zamierzał w ogóle, a na pewno nie na ten czas, zrezygnować z najmowanego mieszkania. Pozwany, oprócz swoich oświadczeń, nie zaprezentował w procesie żadnych dowodów dla wykazania twierdzeń o zakończeniu, z inicjatywy powoda, łączącej strony umowy najmu. Pozwany nie wykazał też by on sam podjął realną próbę zakończenia kontraktu łączącego go z powodem w sposób satysfakcjonujący obie strony.

Przez nierozpoznanie istoty sprawy rozumie się m.in. zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania pozwu. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Było to konsekwencją przyjęcia przez sąd pierwszej instancji przesłanki niweczącej roszczenia powoda. W takiej sytuacji sąd drugiej instancji może działać kasatoryjnie, gdy uwzględni apelację, a sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy (art. 386 §4 k.p.c.). Orzeczenie

reformatoryjne w sprawie nie było dopuszczalne ,gdyż oznaczałoby całkowite pozbawienie strony jednej instancji . O takim pozbawieniu należy mówić jeżeli w pierwszej instancji - na skutek błędnej koncepcji prawnej rozstrzygnięcia sprawy - nie poczyniono ustaleń faktycznych w celu poznania spornego stosunku prawnego. Uchylenie wyroku w takiej sytuacji ma być gwarancją ,że uchybienia procesowe sądu pierwszej instancji w postaci zaniechania wyjaśnienia spornego stosunku prawnego nie zostanie konwalidowane przez sąd odwoławczy. W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie zachodziła wręcz konieczność - uwzględniając rozważania poczynione wyżej co do podstaw uchylenia wyroku - uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., z jednoczesnym poleceniem aby Sąd ten orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

W tej sytuacji procesowej Sąd Apelacyjny uznał ,że zbędne jest odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacyjnych , w tym procesowych dotyczących m.in. oceny dowodów osobowych. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności ustali ,co najmniej przy pomocy ponowionego dowodu z przesłuchania stron , czy strony łączyła jedna czy też dwie umowy. Od wyniku tych ustaleń będzie zależało dalsze postępowanie . W sprawie jest przy tym oczywiste, że strony nie umawiały się w żadnym razie na rozliczenie remontu poddasza przy pomocy kosztorysu powykonawczego, przyznał to sam powód w toku przesłuchania w charakterze strony.

SSA M. Gołuńska SSA A.Sołyka SSA M.Sawicka