



Sygn. akt IV CSK 601/11

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSA Andrzej Niedużak

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa M. J. i Z. J.  
przeciwko J. K.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 27 czerwca 2012 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 12 kwietnia 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 15 marca 2010 r. powodowie M. i Z. małżonkowie J. wnieśli o zasądzenie od pozwanego J. K. kwoty 160 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu nakładów, jakie ponieśli na lokal mieszkalny utworzony w wyniku adaptacji strychu, znajdującego się w budynku położonym w T. przy ulicy W. 25.

Wyrokiem z dnia 10 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Ustalił, że w 1985 r. powodowie dokonali adaptacji strychu mieszczącego się w budynku położonym w T. przy ulicy W. 25 na lokal mieszkalny. Udostępnienie pomieszczeń do przebudowy nastąpiło na podstawie umowy z dnia 09.12.1983 r. zawartej przez powoda z Urzędem Miejskim w T. W wyniku tych nakładów powstał lokal mieszkalny nr 9 o powierzchni użytkowej 82,28 m<sup>2</sup>, który został przekazany powodom do użytku w dniu 9.08.1985 r. Następnie decyzją Urzędu Miejskiego w T. z dnia 12.09.1985 r. o przydziale lokalu mieszkalnego został im przydzielony. W jej wykonaniu strony zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w T. przy ulicy W. 25 jest obecnie pozwany J. K. W dniu 10.08.2007 r. pozwany pisemnie wypowiedział powodom umowę najmu tego lokalu, który powodowie wydali pozwanemu w dniu 10.06.2009 r. Powodowie zamierzali go nabyć od pozwanego, jednak pomimo prowadzonych negocjacji strony nie zdołali ustalić ceny sprzedaży.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 lutego 2007 r., I C ..., Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo, jakie M. i Z. małżonkowie J. wytoczyli przeciwko Gminie Miejskiej T. o zapłatę kwoty 113.291 zł wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu szkody doznanej na skutek poniesienia nakładów na adaptację przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu wskazał między innymi, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny i powinno być skierowane przeciwko właścicielowi nieruchomości, który odebrał ją wraz z nakładami.

Sąd Okręgowy uznał za trafne zapatrywanie pozwanego, według którego roszczenie powodów o zapłatę wartości nakładów poniesionych na adaptację lokalu mieszkalnego wygasło. Jego zdaniem nie stanowią podstawy prawnej dochodzonego roszczenia przepisy regulujące umowę najmu lokalu mieszkalnego, bowiem nakładów na budowę przedmiotowego lokalu dokonali w okresie, gdy

jeszcze nie byli najemcami. Nie mogą również powodowie poszukiwać ochrony w oparciu o unormowanie zawarte w art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., gdyż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury oraz doktryny przepisy te znajdują zastosowanie dopiero wtedy, gdy sposób rozliczenia nakładów nie wynika z umowy stanowiącej tytuł prawny do korzystania z rzeczy.

Według oceny Sądu pierwszej instancji rozliczenie nakładów dokonanych przez powodów nastąpiło według zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29.07.1981 r. w sprawie zagospodarowania zbędnych suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa (M.P. Nr 19, poz. 182, dalej: „zarządzenie”), które w § 7 ust. 1 stanowiło, że w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed upływem 20 lat od jego przejęcia, najemca otrzymuje zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu. Ze względu na to, że powodowie otrzymali przydział mieszkania w dniu 12.09.1985 r., a wydali je pozwanemu w dniu 10.06.2009 r., czyli już po upływie 20 lat od jego przejęcia uznał, iż roszczenie o zwrot nakładów wygasło i nie mogło być uwzględnione.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wprawdzie przepisy zarządzenia już nie obowiązują to jednak z dobrodziejstw tego aktu prawnego powodowie skorzystali dobrowolnie, świadomi konsekwencji prawnych zawartej umowy, a w tym i metody rozliczenia dokonanych nakładów. Zauważył, że zarządzenie to było źródłem nabycia przez powodów określonych praw oraz obowiązków i stąd nie można przyjąć, iż w związku z jego uchycieniem nie ma ono zastosowania w sprawie. Zauważył, że wprawdzie zarządzenia nie mogą obecnie stanowić źródła powszechnie obowiązującego prawa, niemniej zostało ono uchylone przed wejściem w życie obowiązującej Konstytucji i stąd standardy w niej przyjęte nie mogą mieć zastosowania do oceny aktów prawnych uchylonych przed dniem 17 października 1997 r.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. oddalił apelację powodów. Uznał za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji i podzielił jego argumentację prawną. Podkreślił, że w dacie dokonywania nakładów powodowie

nie byli najemcami. Zgodnie z procedurą uregulowaną w zarządzeniu powodowie stali się nimi dopiero po spełnieniu warunków formalnych w postaci między innymi dokonanej na własny koszt przebudowy, w dacie wydania przez Urząd Miejski w T. decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, tj. dnia 12 września 1985 r. Odrzucił też możliwość zastosowania w sprawie podstawy prawnej zawartej w art. 226 i 230 k.c., podkreślając że przepisy te stosuje się bowiem dopiero wtedy, gdy ani umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów.

Stwierdził, że wyrażona w art. 3 k.c. zasada oznacza, że do stosunków prawnych dawniej powstałych stosuje się prawo uchylone w określonej dacie. Strony dokonywały adaptacji strychu oraz zawierały umowę najmu w czasie, gdy obowiązywało zarządzenie, które wobec braku jakiegokolwiek wyłączenia, znajdowało zastosowanie także do przebudowy na lokale mieszkalne suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących jedynie współwłasność Państwa. Istota regulacji przejawiała się zaś w tym, że w wyniku przebudowy osoba, która jej dokonywała zapewniała sobie przydział takiego lokalu (§ 4 zarządzenia) z wyprzedzeniem innych osób oczekujących na mieszkanie na podstawie decyzji administracyjnej, czy w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, tj. poza kolejnością, bez konieczności wieloletniego wyczekiwania, a przy tym z możliwością zrealizowania tej przebudowy w sposób najbardziej odpowiadający jej potrzebom. Poza tym przywilejem dokonującego przebudowy była możliwość uzyskania tą drogą lokalu mieszkalnego przekraczającego obowiązujące w tym czasie normy. Skarżący byli świadomi tych udogodnień, a jednocześnie godzili się z tym, że lokal nie stawał się ich własnością, choć ponosili koszty przebudowy we własnym zakresie (§ 3 ust. 2 zarządzenia).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego specyfika tego unormowania choć nie powielona już w rozwiązaniach przyjętych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa albo przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych w takich obiektach (Dz.U. z 1988 r. Nr 27 poz. 193), które uchyliło zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 r., świadczy o tym,

iż przepisy te nadal stosuje się do zdarzeń prawnych powstałych na ich podstawie. Chociaż więc, jak wskazują skarżący, w zakresie możliwości odzyskania poczynionych na lokal nakładów unormowanie powyższe jest dla nich mniej korzystne niż zawarte w art. 226 i 230 k.c., stanowi jednak konsekwencję przedstawionych ułatwień w pozyskaniu lokalu mieszkalnego, których „ceną” była możliwość amortyzacji nakładów jedynie przez okres 20 lat.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną w całości przez powodów, którzy wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa. Skarga kasacyjna została oparta podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. § 7 ust. 1 zarządzenia w zw. z art. 2 i 93 Konstytucji oraz w zw. z art. 5 k.c.; art. 676 k.c. lub ewentualnie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 2 Konstytucji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie o zwrot nakładów należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący je posiadał nieruchomości w czasie ich dokonania. Jeżeli z dysponentem lokalu łączyła go umowa trzeba określić jej charakter, oraz ustalić, czy uzgodniono sposób ich rozliczenia. Takie porozumienie w pierwszej kolejności stanowi do tego podstawę chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy je wyłączają i mają w związku z tym zastosowanie. W tych wypadkach do rozliczenia nakładów nie stosuje się art. 224 - 230 k.c., ani art. 405 k.c.

Jeżeli stosunek prawny na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia wtedy na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224 - 226 k.c. Unormowanie to wprost stosuje się także wówczas, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela. Poza tym trzeba dodać, że przepisy art. 224 - 226 k.c. mają charakter szczególny w stosunku do art. 405 k.c., a zatem wyłączają możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia

18 maja 2011 r., III CSK 263/10, LEX nr 1129122 i z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09, LEX nr 654430).

Jak wynika z ustaleń, skarżący dokonali przedmiotowych nakładów na podstawie zawartej przez powoda umowy z dnia 9 grudnia 1983 r., której przedmiotem była adaptacja strychu na lokal mieszkalny. W umowie tej strony wprost postanowiły, że do kwestii nieuregulowanych tą umową ma zastosowanie zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 r. w sprawie zagospodarowania zbędnych suszarni, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa. Skoro więc takie postanowienie znalazło się w umowie to jego uregulowania były objęte dorozumianą wolą stron. Niezależnie od tego zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Z tych względów należało dojść do wniosku, że z powstałego na podstawie tej umowy stosunku prawnego wynikał sposób rozliczenia tych nakładów, skoro § 7 ust. 1 zarządzenia stanowił, że w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed upływem 20 lat od jego przejęcia najemca otrzymuje zwrot poniesionych kosztów w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu przy czym nie obejmuje on kosztów ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

Z kolei z unormowania zawartego w § 4 zarządzenia wynikało, że powstały w wyniku przebudowy strychu, dokonanej na koszt wnioskodawcy, lokal mieszkalny obejmował dokonujący przebudowy na podstawie innego stosunku prawnego, tj. najmu, a tylko od jego efektywnego okresu trwania uzależniony został sposób rozliczenia nakładów objętych poprzedzającym go stosunkiem prawnym.

Skoro więc Sądy *meriti* trafnie przyjęły, że sporne nakłady zostały dokonane nie w ramach najmu, to już z tego względu w sprawie nie mógł mieć zastosowania art. 676 k.c., który dotyczy rozliczeń dokonanych w czasie trwania tego stosunku.

Poza tym gdyby nawet sporne nakłady zostały dokonane w ramach stosunku najmu to przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co uprawniało strony do odmiennego uregulowania w umowie materii nim objętej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX

nr 548800 i z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, LEX nr 601686), a tym bardziej unormowania ich w szczególnej regulacji mającej charakter bezwzględnie obowiązujący. Sąd Najwyższy już wyjaśnił, że regulacja dotycząca nakładów zawarta w § 3 ust. 2 i 7 ust. 1 zarządzenia nie może zostać wyłączona, zobowiązaniem zarządcy budynku do zwrotu kosztów przebudowy w całości lub w części, niezgodnie z tymi przepisami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1986 r., II CR 224/86, OSNC 1987, nr 12, poz. 204). Z tych względów nie był uzasadniony zarzut obrazy art. 676 k.c., ani art. 230 w zw. z art. 226 k.c.

Oczywiście bezpodstawny był zarzut obrazy art. 5 k.c. Przepis ten dotyczy wykonywania praw podmiotowych przez osoby fizyczne jak i prawne. Zarówno w literaturze, jak w judykaturze utrwalony jest pogląd, że zastosowanie tej klauzuli generalnej nie może doprowadzić do utraty pewnego prawa podmiotowego czy też jego powstania (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 287/65, OSNCP 1966, nr 7, poz. 130). Z tego względu może on w procesie stanowić ośnowę zarzutu pozwanego, natomiast nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie, tj. być źródłem uwzględnienia żądania pozwu (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1970 r., II CR 609/69, OSP 1970, nr 12, poz. 250).

Do oceny ważności i skuteczności zawartej przez powoda umowy z dnia 9 grudnia 1983 r. miał zastosowanie stan prawny obowiązujący w tamtym czasie, a zatem i zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 r. Zgodnie z ogólną zasadą prawa międzyczasowego, miarodajny dla oceny określonego zdarzenia jest stan prawny obowiązujący w chwili jego zaistnienia (*tempus regit actum*), co oznacza, że nowa ustawa nie powinna być stosowana do oceny skutków (negatywnych albo pozytywnych) zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed jej wejściem w życie. Regułę tę uzasadnia konieczność poszanowania praw nabytych, a także – co najważniejsze – stworzenie w społeczeństwie zaufania do obowiązującego ustawodawstwa, aby każdy mógł ze spokojem według tego ustawodawstwa swe sprawy urządzać i swym postępowaniem kierować bez obawy, iż wsteczne działanie nowej ustawy jego plany pokrzyżuje i zamierzenia udaremni.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonywanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa albo przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych w takich obiektach, które uchylilo zarządzenie z dnia 29 lipca 1981 r. nie miało mocy wstecznej. Nie może więc być ono stosowane do wcześniejszego zdarzenia prawnego, tj. umowy stanowiącej podstawę dokonanej przez powodów adaptacji strychu na lokal mieszkalny. Trafnie w literaturze podniesiono, że treść stosunku prawnego jest ściśle związana ze zdarzeniem prawnym powołującym go do życia i nie może być zmieniona przez późniejszą ustawę bez jej retroaktywności. Ustawa nowa ma działanie wsteczne, jeżeli należy ocenić według niej zaszłe przed jej wejściem w życie skutki wcześniejszego zdarzenia prawnego (por. orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1992 r., K 3/91, OTK 1992, nr 1, poz. 1 i z dnia 29 stycznia 1992 r., K 15/91, OTK 1992, nr 1, poz. 8). Poza tym zauważyć należy, że skarżący chcieliby w sprawie zastosowania art. 676 k.c. bądź ewentualnie art. 226 w zw. z art. 230 k.c., choć przepisy te obowiązywały bez przerwy od dnia 1 stycznia 1965 r., a więc nie można je było uznać jako „nowej ustawy”.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1988 r., III CZP 87/87 (OSN 1989, nr 2, poz. 13) wyjaśniono, że normy przepisów wprowadzających kodeks cywilny nakazujących stosowanie kodeksu cywilnego od chwili jego wejścia w życie do zobowiązań powstałych przed tą datą stanowią wyjątek od zasady *lex retro non agit*. Niemniej przewidziany w art. L p.w.k.c. wyjątek od zawartej w art. XXVI p.w.k.c. zasady stosowania do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego prawa dotychczasowego dotyczy zobowiązań z umów kontraktacji najmu dzierżawy, rachunku bankowego, ubezpieczenia, renty lub dożywocia, a jak wynika z powyższych uwag rozliczenie spornych nakładów przez ich „odmieszkanie” w okresie 20 lat nie było elementem najmu.

Stan faktyczny nie wyczerpywał także hipotezy unormowania zawartego w art. XLIX p.w.k.c., które oczywiście mogłoby ewentualnie zostać stosowane w drodze analogii (por. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r., SK 18/00, OTK 2001, nr 8, poz. 256; wyrok Sądu Najwyższego z dnia



15 maja 2000 r., II CK 293/00, OSP 2000, nr 12, poz. 188). Paragraf 1 tego przepisu nie mógł być jednak zastosowany z tego względu, że istotą stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy z dnia 9 grudnia 1983 r. był przewidziany w nim mechanizm rozliczenia nakładów na adaptację powstałego w jej wyniku lokalu mieszkalnego. Stan faktyczny sprawy także nie wyczerpywał hipotezy unormowania zawartego w jego § 3, dlatego, że sprawa nie dotyczyła niewykonania zobowiązania w ujęciu tego przepisu, skoro powodowie zamieszkiwali zgodnie z powstałym stosunkiem prawnym w przedmiotowym lokalu przez okres 20 lat, a zatem zobowiązanie to zostało w pełni zrealizowane.

W świetle powyższych uwag należało dojść do wniosku, że w sprawie sądy w istocie nie stosowały wprost § 7 ust. 1 nieobowiązującego już zarządzenia, lecz trafnie przyjęły, że przepis ten ukształtował stosunek prawny powstały na skutek zawarcia przez powoda umowy z dnia 9 grudnia 1983 r.

Nie zostały także naruszone powołane w skardze art. 2 i 93 Konstytucji. Konstytucyjna zasada niedziałania prawa wstecz wyłącza w sprawie zastosowanie przepisów obecnej ustawy zasadniczej do oceny zdarzeń prawnych i aktów prawnych zaistniałych przed jej wejściem w życie, w tym do oceny skuteczności powołanego w skardze zarządzenia z dnia 29 lipca 1981 r. uchylonego także przed dniem 17 października 1997 r. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2000 r., II CKN 293/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 209). Zawarte w Konstytucji wzorce nie mogą pełnić funkcji adekwatnego kryterium oceny stanowiącego wcześniej prawa w odniesieniu do normowanych przez to prawo stanów faktycznych zaistniałych przed wejściem Konstytucji w życie. Innymi słowy Konstytucja nie uzasadnia podważania przewidzianych w aktach normatywnych, obowiązujących przed jej wejściem w życie skutków prawnych takich stanów. Powołane w skardze orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 maja 1986 r., U 1/86 potwierdza to stanowisko, skoro do oceny § 30 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz.U. Nr 47, poz. 239) zastosowano wzorzec zawarty w art. 67 ust. 2 ustawy zasadniczej wtedy obowiązującej, tj. Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Na jej podstawie

ministrowie byli kompetentni w drodze delegacji ustawowej do wydawania zarządzeń (art. 33 ust. 2).

Jak wynika z ustaleń w sprawie I C ... powodowie dochodzili od Gminy Miejskiej w T. zapłaty kwoty 113 291 zł tytułem szkody wynikłej na skutek poniesionych nakładów wskazując jednak, że podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest art. 415 k.c. Sąd Okręgowy oddalił je ze względu na przedawnienie, niemniej oceniając żądanie także na gruncie art. 676 k.c. rzeczywiście wskazał, że to roszczenie ma charakter obligacyjny i w związku z tym do jego zwrotu zobowiązany jest właściciel, który odebrał rzecz z nakładami. Oprócz powołanych przez ten Sąd orzeczeń stanowisko to znajduje potwierdzenie w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 40). Wyrażony jednak w uzasadnieniu wyroku zapadłego w tamtej sprawie pogląd prawny nie oznaczał i nie mógł oznaczać, że roszczenie określone w art. 676 k.c. będzie uzasadnione w stosunku do pozwanego J. K. Jak wynika z poczynionych na wstępie rozważań przepis ten z innych powodów w sprawie nie mógł mieć zastosowania.

Z tych względów skarga uległa oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).