

Sygn. akt I C 1205/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2017 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **H. G.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki M. O. na rzecz pozwanej H. G. kwotę 5.317 zł (pięć tysięcy trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa obciąża Skarb Państwa.

**Sygn. akt I C 1205/16**

## UZASADNIENIE

M. O. wniosła pozew przeciwko H. G. o zapłatę kwoty 17.760 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że na podstawie dwóch kolejnych umów wynajmowała od pozwanej lokal mieszkalny, w którym poczyniła nakłady. Stosunek najmu został wypowiedziany przez najemcę w 2015 roku. Dochodzona pozwem kwota stanowiła wartość nakładów koniecznych na lokal dokonanych w latach 2005-2008. Remonty odbywały się za zgodą pozwanej. Zdaniem powódki, postanowienia w umowach najmu, obciążające najemcę kosztami remontów, jako sprzeczne z prawem i istotą zobowiązania, były nieważne (k. 2-3). Pismem procesowym z 16 listopada 2016 roku powódka rozszerzyła podstawę faktyczną powództwa w ten sposób, że suma żądania obejmowała również nakłady poczynione w latach 2003-2004 (k. 72).

W odpowiedzi na pozew pozwana H. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma strona pozwana podniosła, że roszczenie powódki jest bezzasadne, albowiem w obu zawartych umowach przewidziano, że to najemca był zobowiązany do wykonania wszelkich remontów we własnym zakresie i po wygaśnięciu najmu nie miał prawa do zwrotu poniesionych kosztów. Ponadto, pozwana zakwestionowała, aby nakłady poczynione przez powódkę miały charakter konieczny, albowiem lokal w chwili wydania najemcy posiadał sprawne wszystkie instalacje (k. 52-56).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu zwykłym.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 18 czerwca 2003 roku H. G. (jako wynajmująca), będąca współwłaścicielką i administratorem nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., zawarła z M. O. (jako najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 1a, położonego w budynku znajdującym się przy ul. (...) w G.. Umowa zawarta została na czas nieokreślony (§ 9 umowy). Strony postanowiły ponadto, że najemca nie był uprawniony do dokonywania zmian i przeróbek w lokalu bez pisemnej zgody wynajmującego (§ 5 umowy), jak również, że najemca zobowiązany był do wykonania wszelkich prac remontowych we własnym zakresie, a po wygaśnięciu najmu nie miał prawa do zwrotu poniesionych nakładów (§ 6 umowy). Najemca oświadczył też, że znany mu był przedmiot najmu i że nie będzie z tego tytułu rościł pretensji (§ 8 umowy).

#### Dowód:

- umowa najmu z 18.06.2003 r. (k. 4-5).

W latach 2003-2008 małżonkowie O. wykonali w lokalu następujące remonty: postawili ściankę działową wraz ze stolarką drzwiową celem wydzielenia dodatkowego pokoju, wykonali remonty instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z białym montażem, instalacji gazowej oraz instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą kotła. Wartość tych nakładów, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia na chwilę ustania stosunku najmu, wynosiła 20.159 zł.

#### Dowody:

- wykaz nakładów sporządzony przez powódkę M. O. (k. 9),
- rachunki dotyczące poniesionych nakładów, protokoły i opinie dotyczące stanu instalacji (k. 13-41a, 73-93),
- przesłuchanie powódki M. O. (nagranie rozprawy z 14.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 70v-71v),
- pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. A. L. (k. 128-152) oraz ustna opinia uzupełniająca (nagranie rozprawy z 16.10.2017 r. – protokół skrócony na k. 181v),
- zeznania świadka P. O. (nagranie rozprawy z 16.10.2017 r. – protokół skrócony na k. 182-182v).

Nakłady poczynione w mieszkaniu przez małżonków O. nie miały charakteru nakładów koniecznych, lecz użytecznych. Na wykonanie powyższych remontów nie mieli pisemnej zgody wynajmującej lub innej osoby ją reprezentującej. Nie wyznaczali też wynajmującej terminów na wykonanie koniecznych napraw. Gdy najemcy w 2008 roku wymieniali stolarkę okienną, uzyskali pisemną zgodę wynajmującej na przeprowadzenie takiego remontu, a ponadto wynajmująca uczestniczyła w kosztach tej wymiany.

#### Dowody:

- dokumenty dotyczące wyrażenia zgody na wymianę stolarki okiennej (k. 37-39),
- zeznania świadka I. S. (nagranie rozprawy z 14.11.2016 r. – protokół skrócony na k. 69-70),
- pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. A. L. (k. 128-152) oraz ustna opinia uzupełniająca (nagranie rozprawy z 16.10.2017 r. – protokół skrócony na k. 181v).

W dniu 1 grudnia 2010 roku strony zawarły nową umowę najmu lokalu przy ul. (...) w G. na czas nieokreślony, przy czym za najemców umowa została podpisana jedynie przez męża M. O.. Odnośnie do kwestii wykonywania remontów i rozliczenia nakładów najemców, postanowienia nowej umowy były zbieżne z umową zawartą w 2003 roku (§ 5 i 6 umowy).

#### Dowód:

- umowa najmu z 1.12.2010 r. (k. 6).

Pismem z 31 października 2015 roku M. O. wypowiedziała stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w G. i 2 grudnia 2015 roku zdała lokal wynajmującej. Wcześniej 20 listopada 2015 roku M. O. wezwała H. G. do zwrotu nakładów poniesionych na lokal w wysokości 17.600 zł. Pismem z 25 listopada 2015 roku wynajmująca odmówiła zapłaty, powołując się na postanowienia obu umów, według których najemcy mieli przeprowadzać remonty na własny koszt i nie przysługiwało im prawo do zwrotu poniesionych nakładów, jak również na brak pisemnej zgody na przeprowadzenie remontów.

Dowody:

- wypowiedzenie umowy najmu z 31.10.2015 r. (k. 7),

- wezwanie do zwrotu nakładów z 20.11.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 8),

- odpowiedź na wezwanie do zapłaty z 25.11.2015 r. (10-11),

- protokół zdawczo-odbiorczy z 2.12.2015 r. (k. 12).

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez powódkę, a także na podstawie opinii biegłego oraz zeznań świadka I. S. i częściowo zeznań świadka P. O. oraz przesłuchania powódki M. O..

W ocenie sądu, autentyczność i prawdziwość dokumentów przedłożonych przez powódkę nie została w toku procesu skutecznie podważona. Dokumentacja związana z zawarciem i rozwiązaniem stosunku najmu nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, natomiast rachunki za wykonane remonty znajdowały potwierdzenie w opinii biegłego zarówno co do zakresu prac jak i kosztów.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka I. S. jako logicznym i konsekwentnym. Zauważyć należy, że świadek ten w obiektywny sposób przedstawiała znane sobie fakty, szczerze wskazując na okoliczności, o których nie wiedziała lub o których dowiedziała się z relacji innych osób (rodziców).

Sąd co do zasady dał również wiarę zeznaniom świadka P. O. i przesłuchaniu powódki M. O., w szczególności co do zakresu i kosztów nakładów poniesionych na wynajmowany lokal, albowiem potwierdzone one zostały w opinii biegłego. Sąd odmówił jednakże wiarygodności ich twierdzeniom, że najemcy posiadali zgodę wynajmującego na przeprowadzenie wszystkich remontów, jak również temu, iż poczynione nakłady miały charakter konieczny. W tym zakresie zeznania świadka i powódki nie znalazły potwierdzenia w żadnym obiektywnym dowodzie, a zwłaszcza przedłożonych dokumentach. Strona pozwana zaprzeczyła, ażeby powódka lub jej mąż posiadali zgodę na remonty, których wartość dochodzona była w niniejszej sprawie, więc to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia tegoż faktu (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). W ocenie sądu, gdyby powódka lub jej mąż mieli takie zezwolenie, to sporządzony zostałby stosowny dokument, tak jak to miało miejsce w przypadku wymiany okien. Trudno racjonalnie wytłumaczyć, dlaczego na część remontów wynajmująca miałyby wyrażać pisemną akceptację, jak było to przewidziane w umowie, a na inne naprawy miałyby udzielać jedynie ustnej zgody. Wniosek ten był tym bardziej uprawniony, że – według pozwanej – i tak koszt tych remontów miał obciążać najemców. Nie było więc w interesie wynajmującej nieudzielanie takiej zgody, skoro nie wiązała się ona z finansowymi zobowiązaniami. To w interesie wyłącznie powódki było więc uprzednie uzyskanie pisemnej zgody, a jej brak świadczyć mógł o tym, że takowej zgody po prostu nie było. Jeżeli natomiast chodzi o charakter poczynionych przez powódkę nakładów, zgodzić należało się ze stanowiskiem pozwanej, potwierdzonym ustną opinią biegłego, że nie miały one charakteru koniecznego, a co najwyżej użyteczny. Twierdzenia o koniecznym charakterze poszczególnych nakładów nie potwierdzał bowiem żaden dokument przedstawiony przez powódkę. W czasie trwania stosunku najmu również nie wskazywała ona

wynajmującej na potrzebę wykonania jakiegokolwiek niezbędnej naprawy. Zdaniem sądu, nawet jeżeli przyjąć, że o konieczności naprawy instalacji gazowej mógł świadczyć protokół zamknięcia dopływu gazu z 19 października 2006 roku (k. 16-17), to nie przesądzał on, z jaką usterką powyższa czynność była związana ani jaki był zakres naprawy (w szczególności z powołanych dokumentów nie wynikało, żeby nastąpiła wymiana gazomierza).

Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron jedynie do powódki (art. 302 § 1 k.p.c.), albowiem pozwana, z uwagi na stan zdrowia, nie była w stanie złożyć zeznań nawet w miejscu swojego zamieszkania (zaświadczenie lekarskie k. 60).

Sąd w pełni podzielił treść i wnioski pisemnej opinii oraz ustnej opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. A. L., albowiem były one rzetelne, kompletne i przekonujące. Powódka nie wносиła jakichkolwiek zastrzeżeń co do opinii, akceptując tym samym wszystkie jej ustalenia i wnioski. Strona pozwana początkowo zakwestionowała sporządzoną opinię, lecz po jej ustnym uzupełnieniu nie podważała już jej treści i wniosków.

Ostatecznie, okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w przeważającej części można było uznać za bezsporne, co dotyczyło zwłaszcza zakresu i wartości nakładów poczynionych przez powódkę na wynajmowane mieszkanie. Co do spornych kwestii, jak już zaznaczono, sąd przyjął, że nakłady poczynione przez powódkę nie miały charakteru koniecznego, lecz co najwyżej użyteczny, a ponadto nie miała ona zgody wynajmującej na ich wykonanie.

Bezspornie strony łączyły dwie następujące po sobie umowy najmu z 2003 i 2010 roku, przy czym z mocy prawa stroną tej drugiej była również powódka, pomimo że umowę podpisał tylko jej mąż, a to w myśl art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny następuje w czasie trwania małżeństwa, najemcami lokalu są oboje małżonkowie. Jednakże, jako że zgłoszone roszczenie dotyczyło remontów w latach 2003-2008, do rozliczenia nakładów zastosowanie miała umowa zawarta w 2003 roku. W związku z tym, że przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) dotyczące rozłożenia obowiązków wynajmującego i najemcy w zakresie remontów (art. 6a-6f) weszły w życie dopiero z dniem 1 stycznia 2005 roku, do kwestii rozliczenia nakładów między stronami miały zastosowanie przede wszystkim przepisy kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 662 § 2 k.c., drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążały najemcę, przez co a contrario należało rozumieć, że każde inne nakłady powinny odbywać się kosztem wynajmującego. Drobne nakłady obciążające najemcę lokalu przykładowo wymieniał art. 681 k.c. Z kolei art. 663 k.c. stanowił, że jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymagała napraw, które obciążały wynajmującego, a bez których rzecz nie była przydatna do umówionego użytku, najemca mógł wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca mógł dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Korespondowała z tym regulacja art. 666 § 2 k.c., według którego jeżeli w czasie trwania najmu okazało się potrzeba napraw, które obciążały wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie. Do rozliczenia nakładów użytecznych poczynionych na rzecz przez najemcę miał natomiast zastosowanie art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, mógł według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Roszczenia najemcy o zwrot nakładów na rzecz przedawniały się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.).

Według opinii biegłego, w latach 2003-2008 powódka wykonała remonty w wynajmowanym lokalu obejmujące postawienie ścianki działowej wraz ze stolarką drzwiową celem wydzielenia dodatkowego pokoju, wykonanie remontów instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z białym montażem, instalacji gazowej oraz instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą kotła, a ich łączny koszt wyniósł 20.159 zł. Jak już jednak wspomniano, powódka nie wykazała wystarczająco, aby którykolwiek z w/w nakładów miał charakter konieczny, co dodatkowo potwierdził biegły w ustnej opinii uzupełniającej. Przede wszystkim brak było dowodu w postaci dokumentu, który stwierdzałby potrzebę przeprowadzenia konkretnej naprawy. Ponadto, mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego, w szczególności trudno byłoby uznać za nakład konieczny postawienie ścianki działowej w

mieszkanii wraz z zamontowaniem stolarki drzwiowej w tej ścianie. Nadmienić w tym miejscu wypada, że art. 675 § 3 k.c. statuuje domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. W toku niniejszego procesu powódka nie wzruszyła powyższego domniemania faktycznego, co dodatkowo potwierdzało oświadczenie w umowie z 2003 roku (§ 8), że znany był jej stan lokalu i nie rościła z tego tytułu pretensji. Zauważyć też trzeba, że powódka nie wzywała wynajmującej do wykonania koniecznych prac, co powinna była zrobić, mając na uwadze dyspozycję art. 662 § 2 k.c. i art. 663 k.c. W konsekwencji przyjąć należało, zgodnie z wnioskami biegłego, że wszystkie remonty przeprowadzone w latach 2003-2008 w lokalu przy ul. (...) stanowiły nakłady użyteczne.

Do rozliczenia nakładów użytecznych poczynionych na lokal przez najemcę miał zastosowanie przytoczony wcześniej art. 676 k.c. Przewidywał on w braku odmiennej umowy przywrócenie przez najemcę stanu poprzedniego (tj. zabranie ze sobą nakładów) bądź zatrzymanie przez wynajmującego ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości. Kluczowe znaczenie ma tutaj sformułowanie „w braku odmiennej umowy”, które oznacza, że przepis ten ma charakter dyspozytywny i strony mogą w umowie postanowić inaczej, czyli również w ten sposób, że nakłady ulepszające rzecz obciążają wyłącznie najemcę i po zakończeniu najmu wynajmujący może je zatrzymać (tak też H. Ciepła, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 2, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2011, str. 405 lub też Sąd Najwyższy w wyroku z 26 czerwca 2008 roku, II CSK 69/08, SIP Legalis).

Odnosząc powyższe kwestie do aktualnie obowiązującego stanu prawnego, to – jak już wskazano – od 1 stycznia 2005 roku obowiązki wynajmującego i najemcy dość szczegółowo określone zostały w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 6a i nast.). Takie ukształtowanie wzajemnych obowiązków stron stosunku najmu, jak przewidziały to strony niniejszego procesu, znajdowało dodatkowo potwierdzenie w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli chodzi o nakłady na instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania wraz z kotłem, to takimi nakładami wyraźnie obciążony jest wynajmujący w myśl art. 6a ustawy, natomiast jeżeli chodzi o zainstalowane urządzenia sanitarne, to najemca mógłby dochodzić zwrotu ich wartości na podstawie art. 6e ust. 1 ustawy. Jednakże art. 6f ustawy stanowi, podobnie do regulacji art. 676 k.c., że w przypadku najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (a taki przypadek zachodził w niniejszej sprawie), strony w umowie mogą ustalić odmienne prawa i obowiązki, tj. zmodyfikować lub nawet wyłączyć ich stosowanie (tak też K. Osajda, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, 2017 r., SIP Legalis, uwaga 8. do art. 6f lub też R. Dzięczek, Komentarz do art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 2015 r., LEX Omega dla Sądów, uwaga 1.).

Stwierdzić należy, że strony zarówno w umowie z 2003 jak i z 2010 roku wyraźnie przewidziały, że nakłady na lokal będą obciążały najemców i nie będzie im przysługiwało prawo do ich zwrotu po zakończeniu najmu. Przypomnieć też można, że najemcy nie posiadali zgody wynajmującej na remonty w wymaganej formie pisemnej. Ponadto, zdaniem sądu, postanowienia umowne z § 6 obu umów nie naruszały w żaden sposób przepisów prawa ani nie były sprzeczne z własnością (naturą) zobowiązania czy zasadami współzycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 k.c.). Wręcz przeciwnie, zapisy umowne znajdowały podstawę prawną (art. 676 k.c., art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), mieszcząc się w swobodzie stron w kształtowaniu łączącego ich stosunku prawnego. Przykładowo, za postanowienia umowne sprzeczne z naturą zobowiązania czy zasadami współzycia społecznego można byłoby uznać zastrzeżenia, według których najemcę obciążałyby koszty remontów budynku lub innych lokali. Tymczasem w przedmiotowym przypadku wszystkie przeprowadzone remonty miały miejsce wewnątrz lokalu położonego przy ul. (...).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych powyżej przepisów, sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie II. wyroku orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana wygrała niniejszą sprawę w całości, w związku z czym należał jej się zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu w łącznej wysokości 5.317 zł, na które składały się: wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 4.800 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie /Dz.

U. poz. 1800 ze zm./ w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 500 zł.

O obciążeniu Skarbu Państwa wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa (punkt III. wyroku), orzeczono w myśl art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 i 4 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.). Mając na uwadze konieczność zwrotu przez powódkę kosztów procesu na rzecz pozwanej, a przede wszystkim subiektywne przekonanie powódki o swojej racji, sąd stwierdził, że obciążanie jej dodatkowo wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa (pozostałą częścią wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.857,11 zł) byłoby dla niej zbyt uciążliwe.