

Sygn. akt II Ca 249/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Joanna Sawicz

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2017 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. Z.**

przeciwko **Gminie N.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 5 października 2016 r., sygn. akt I C 1892/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 450 zł k * osztów postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. II Ca 249/17

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa J. Z. przeciwko Gminie N. o zapłatę kwoty 2651,49 zł wyrokiem z dnia 05.10.2016 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy oparł o stan faktyczny, zgodnie z którym powód J. Z. jest najemcą lokalu mieszkalnego będącego własnością pozwanego, położonego we W. numer (...), zamieszkując w nim od (...) lub (...) roku. Jesienią (...) roku powód zwrócił się z pismem do Zakładu (...) w N. o wymianę stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym, który zajmował w licznie (...) sztuk. Pismem z dnia (...) roku Zakład (...) w N. w odpowiedzi na wniosek powoda wskazał, iż wymiana stolarki okiennej nastąpi z dopłatą u pozwanego w wysokości (...) złotych za metr kwadratowy i w tymże piśmie pozwany określił warunki, jakie winien spełnić powód do wymiany tejże stolarki okiennej. Z uwagi na brak środków finansowych powód dopiero w maju (...) roku zgłosił się do Zakładu (...) w N. o wymianę stolarki okiennej

w zajmowanym przez siebie lokalu mieszkalnym. Wówczas w maju (...) roku została sporządzona umowa o dzieło zaś dyrektor Zakładu (...) zaproponował powodowi wybór dwóch firm zajmujących się wymianą stolarki okiennej i powód wybrał firmę tańszą (...) Spółka z o.o. w N.. Okna w lokalu mieszkalnym powoda zostały wymienione przez firmę (...) Spółka z o.o. w N., został na tą okoliczność sporządzony protokół odbioru w dniu (...) roku, jak również z tytułu wymiany stolarki okiennej powód poniósł łączny koszt w wysokości (...) złotych. W dniu (...) roku powodowi została zwrócona przez pozwanego kwota (...) zł tytułem części kosztów wymiany stolarki okiennej. Powód podpisał umowę zmian 25 maja 2011 roku własnoręcznie i dobrowolnie, nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń do postanowień tej umowy zaś w maju (...) roku był w pełni świadomy, iż część kosztów wymiany stolarki okiennej zgodnie z umową z dnia (...) roku będzie musiał ponieść we własnym zakresie, gdyż powyższa umowa ograniczała zwrot tychże kosztów przez stronę pozwaną do kwoty (...) zł za metr kwadratowy. Pismem z dnia (...) roku powód zwrócił się do strony pozwanej o zwrot pozostałej kwoty tytułem poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej lub zaliczenie powyższej kwoty na czynsz najmu. W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana odmówiła zwrotu jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu. Następnie pismami z dnia (...) roku i (...) roku powód ponownie zwrócił się do strony pozwanej o zwrot kwoty dochodzonej pozwem, lecz pozwana odmówiła zwrotu tej kwoty.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy zważył, że powództwo jest niezasadne, przytaczając treść art. 659 § 1 k.c., art. 663 k.c., art. 681 k.c. oraz art. 6a i 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy podkreślił, że powód dokonał wymiany stolarki okiennej w zajmowanym przez siebie lokalu mieszkalnym w liczbie (...) sztuk i z tego też tytułu poniósł łączny koszt w wysokości 4680 zł, w dniu 17 sierpnia 2011 roku strona pozwana zwróciła powodowi kwotę (...) zł, a także pismem z dnia (...) roku strona pozwana uwzględniła wniosek powoda w sprawie wymiany stolarki okiennej, z tym, że wymiana stolarki miała nastąpić na koszt własny powoda z dopłatą strony pozwanej w wysokości (...) zł za metr kwadratowy i w związku z tym pismem w dniu (...) roku została zawarta przez strony umowa, na podstawie której powód zobowiązał się do wymiany stolarki okiennej w terminie do dnia (...) roku we własnym zakresie, zaś z tego tytułu zwrot kosztów wymiany strony pozwanej miał nie przekraczać kwotę (...) zł za metr kwadratowy, zaś zmiana warunków umowy z dnia (...) roku miała nastąpić tylko za zgodą obu stron.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wymiana okien w lokalu powoda nie była tak zwanym ulepszeniem, ale była naprawą konieczną z art. 663 k.c., strona pozwana zaakceptowała wymianę tych okien między innymi poprzez zwrot części kosztów wymiany okien. Sąd Rejonowy wskazał, że do obowiązków wynajmującego należy między innymi wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, ale przepis art. 663 i wynikające z niego obowiązki ma charakter względy i strony mogą w drodze umowy zawrzeć inne postanowienia na ten temat. Sposób bowiem rozliczenia przez strony umowy najmu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot wynajmu pozostawiony jest woli stron w ramach tak zwanej swobody zawierania umów, zgodnie z art. 353(1) k.c., chyba, że ze względu na treść lub cel umowa w tym zakresie sprzeciwiałaby się właściwości stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Strony mogą sobie tak ułożyć wzajemne stosunki w drodze odrębnej umowy, że w tym wypadku najemca można przejąć część obowiązków spoczywających na wynajmującym, jak już Sąd Rejonowy wskazał nie ma nigdzie takiego bezwzględnego zakazu i tym zakazem również nie jest przepis art. 663 k.c., czy też inne przepisy dotyczące umowy najmu lokalu. Taka też regulacja, zgodnie zresztą ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, nie jest sprzeczna z prawem, ani istotą stosunku najmu. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, co wielokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy, gdyby taka umowa nadmiernie obciążała korzystającego w tym wypadku i ponoszącego wydatki najemcę i stanowiła również o nierówności stron stosunku zobowiązaniowego. Natomiast w okolicznościach przedmiotowej sprawy w żadnym wypadku nie można stwierdzić, ani też dopatrzeć się sprzeczności uzgodnień przez strony, które miały miejsce w drodze umowy z dnia 25 maja 2011 roku, aby ta umowa była sprzeczna z właściwością stosunku najmu, z Ustawą, czy też zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy wskazał, że to na wniosek powoda strona pozwana wyraziła zgodę na wymianę stolarki okiennej. Pismem z (...) roku strona pozwana wskazała, że dopłata pozwanego co do wymiany stolarki okiennej będzie w wysokości (...) złotych za metr kwadratowy. Zatem już w tym okresie, czyli w 2008 roku powód miał pełną świadomość, że koszty będzie musiał wymiany tej ponieść w części. Zgodnie z przepisem art. 663 k.c. powód powinien wezwać

stronę pozwaną do wymiany tej stolarki okiennej wyznaczając jej odpowiedni termin. Powód nie uczynił zadość temu uprawnieniu, a to, że powód nie znał przepisów prawa to nie znaczy, że nie mógł skorzystać z tego przepisu. Sąd Rejonowy wskazał również, że dopiero w maju (...) roku powód zgłosił się do Zakładu (...) w N. o już konkretną wymianę stolarki okiennej. Zatem powód miał ponad trzy lata, aby w tym okresie czasu podjąć decyzję nie tylko z art. 663, ale jeżeli miał jakieś zarzuty co do konieczności poniesienia części kosztów wymiany stolarki okiennej winien się skontaktować w tym zakresie z odpowiednią kancelarią prawną celem uzyskania odpowiedniej informacji o możliwości wystąpienia do strony pozwanej o wymianę całkowicie na jej koszt. Zatem powód przez trzy lata miał świadomość konieczności poniesienia wymiany tej stolarki, jak również w maju 2011 roku zawierając umowę na wymianę tej stolarki okiennej również miał świadomość poniesienia części kosztów. Zresztą umowa ta wyraźnie wskazywała, że te koszty ponoszone przez stronę pozwaną będą ograniczone do kwoty (...) złotych za metr kwadratowy. Powód dobrowolnie i własnoręcznie podpisał przedmiotową umowę, godził się z treścią jej postanowień i godził się również na poniesienie części kosztów wymiany stolarki okiennej. Wobec powyższego należy uznać, że strony w drodze odrębnej umowy uzgodniły inny sposób ponoszenia kosztów wymiany stolarki okiennej. Zatem nie można mówić, by było to nadużycie prawa ze strony pozwanej, ponieważ w żaden sposób powód nie wykazał, że strona pozwana w jakiś sposób naciskała na powoda, by wymienił stolarkę okienną czy też w jakiś sposób inny zobowiązywała go administracyjnie, aby wymienił tą stolarkę i godząc się na warunki, jakie zaproponowała

Wobec powyższego żądanie obecnie powoda zapłaty kwoty dochodzonej pozwem z tytułu pozostałej kwoty do wymiany stolarki okiennej Sąd Rejonowy uznał za niezasadne, mając na uwadze przepis między innymi art. 353(1) k.c., jak również uznając, że nie został w żaden sposób naruszony przepis art. 58 § 2 k.c., albowiem nie tylko nie wykazał tego naruszenia powód, jak również zebrany w sprawie materiał dowodowy w żaden sposób tego nie potwierdził. W związku z powyższym Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości jako niezasadne, natomiast o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądając od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu obejmującego koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku w całości złożył powód, zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 6a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 681 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i przyjęcie, że powód ma partycypować w kosztach wymiany okien, które to koszty w całości obciążają pozwanego;
2. Naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 6a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w zw. z art. 681 k.c., poprzez błędną wykładnię tych przepisów i przyjęcie, że mają one charakter dyspozytywny, gdy z ustawy wynika wprost kto ma ponosić koszty wymiany okien i nie ma możliwości innego uregulowania tych obowiązków w formie umowy;
3. Naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że umowa zawarta między stronami w dniu 25.05.2011 r. nie jest nieważna, gdy w sposób oczywisty jest ona sprzeczna z art. 6a ust. 3 o ochronie praw lokatorów (...), gdyż przenosi obowiązek ustawowy pozwanego na powoda bez jakiegokolwiek możliwości takiego uregulowania, a także pominięcia że umowa ta nie spełnia wymogów umowy o dzieło, co oznacza że nie zawierała elementów istotnych dla uznania istnienia takiej umowy;
4. Naruszenie art. 663 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że ma on zastosowanie w sprawie, gdy z okoliczności faktycznych prawidłowo ustalonych przez Sąd jednoznacznie wynika, że pozwany akceptował konieczność wymiany wadliwych okien, które czyniły przedmiot najmu nieprzydatnym do umówionego użytku, a zatem korzystanie z tej normy prawnej przez powoda było zbędne;
5. Naruszenie art. 58 § 2 k.c. i bezpodstawne przyjęcie, że roszczenie powoda jest niezasadne z zasadami współzycia społecznego, gdy w okolicznościach sprawy ewidentne jest, że to pozwany wykorzystując pozycję dominującą narzuca

powodowi koszty wymiany okien, które wg ustawy ponosić winien pozwany, gdyż leży to w jego obowiązkach dotyczących utrzymania lokalu będącego przedmiotem najmu w należyłym stanie.

Wobec powyższych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2651,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17.08.2011 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd II instancji zważył, co następuje:

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu, bowiem podniesione w niej zarzuty nie zdołały podważyć trafnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Sąd I instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, dokonał oceny materiału dowodowego w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. i prawidłowo zastosował przepisy dotyczące obowiązków stron umowy najmu lokali. Sąd Okręgowy, po rozpoznaniu sprawy, podziela w całości stanowisko Sądu I instancji, przyjmując ustalenia i wnioski tego Sądu za własne (tak SN np. w wyroku z dnia 19.05.1998r., II CKN 770/97, Lex nr 82299; wyroku z dnia 8.10.1998r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Zgodnie z treścią art. 663 k.c., jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Przepis ten wymaga zatem, aby najemca, w razie wystąpienia konieczności dokonania takich napraw, wyznaczył wynajmującemu odpowiedni termin do ich wykonania; dopiero po upływie tego terminu możliwe jest wykonanie naprawy na koszt wynajmującego. W niniejszej sprawie niewątpliwym jest, że powód nie wezwał pozwanego do wykonania naprawy czy wymiany okien, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin, czego wymaga w/w regulacja. W efekcie nie był on więc uprawniony do skorzystania z uprawnienia określonego w art. 663 zd. 1 k.c. i dokonania koniecznych napraw wyłącznie na koszt wynajmującego, albowiem byłoby to możliwe dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego wynajmującemu terminu pozwanego do wykonania tych napraw. Zaś sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie przez najemcę określonych prac (i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości) nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. II CK 158/04). Nie można również pominąć jakże znamiennej okoliczności, iż wymiana okien w istocie nie stanowi ulepszenia przedmiotu najmu, a jedynie prowadzi do odtworzenia zużytych części lokalu. Należy bowiem zauważyć, w kontekście bogatego orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, że ulepszeniem lokalu jest wyłącznie położenie nowych instalacji, które do tej pory nie znajdowały się w lokalu, np. wprowadzenie dodatkowego oświetlenia, ciągów wodnych itp. Natomiast wymiana okien jest wyłącznie elementem odtworzeniowym stanu lokalu wynikającym ze zużycia elementów na skutek upływu czasu. W tym na skutek użytkowania przez najemcę, którym powód jest niemal od 50 lat. Nie bez znaczenia jest również fakt, że to powód winien partycepować m.in. w naprawach okien, co wynika choćby z treści zawartej umowy.

W orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że z uwagi na dyspozytywny charakter przepisów odnoszących się do sposobu rozliczenia nakładów, strony mogą w umowie rozszerzyć lub ograniczyć zakres obowiązków, jakie ciążyłyby na nich z mocy ustawy. Przepisy art. 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 681 k.c., natomiast nie ulega wątpliwości, że redakcja tych przepisów, poprzez użycie w ich treści sformułowania „w szczególności” umożliwia stronom umowy najmu dokonywanie modyfikacji w zakresie obowiązków stron. Strony mogą zatem dowolnie rozszerzać i ograniczać obowiązki wynikające z ww. przepisów. Nie tylko w treści umowy najmu, ale również innych umów cywilnoprawnych odnoszących się do sposobu wykonywania poszczególnych prac remontowych.

W niniejszej sprawie na skutek zgodnych ustaleń stron, na podstawie zawartego porozumienia w przedmiocie wymiany okien, niewątpliwym jest, że strony ustaliły sposób tej wymiany oraz maksymalny koszt jaki poniesie strona pozwana do wysokości kwoty (...) zł za m2 stolarki okiennej. Natomiast koszty przewyższające tę wysokość obciążały w całości najemcę. Powód na rozprawie w dniu 05.10.2016 r. oświadczył, że powyższe ustalenia zostały przyjęte przez niego bez żadnych zastrzeżeń. W szczególności dokonując przedmiotowej wymiany skarżący miał świadomość, że koszty tej czynności faktycznej po stronie pozwanej będą ograniczone do kwoty (...) zł za m2 stolarki. Pomimo to zdecydował się na wymianę okien i pokrycie z własnych funduszy kwotę przewyższającą ww. wartość. Powód nie zgłosił się do strony pozwanej z żądaniem zmiany wysokości finansowania przed dokonaniem wymiany okien, zatem nie sposób twierdzić, aby strona pozwana była zobowiązana do uiszczenia dalszej kwoty wynikającej z faktury. Zgodnie z § 4 ust. 8 porozumienia zawartego w ramach umowy najmu (bo tak należy w istocie traktować umowę nazwaną przez strony "o dzieło"), zmiana warunków umowy-porozumienia przez lokatora bez zgody wynajmującego zwalnia zakład ze zwrotu poniesionych przez najemcę nakładów na remont stolarki okiennej. Tym samym zmiana treści umowy w zakresie partycypacji kosztów wymiany stolarki okiennej mogła nastąpić wyłącznie za zgodą pozwanego, co powoduje, że powód nie jest uprawniony do żądania od pozwanego zwrotu nakładów wyższych niż ustalone przez strony.

Z tych przyczyn Sąd odwoławczy uznał zarzuty apelacyjne za chybione, stwierdzając że nie doszło do naruszenia art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, art. 681 k.c. i 663 k.c. W ocenie Sądu odwoławczego nie można również twierdzić, aby doszło do naruszenia art. 58 k.c., bowiem jak wynika z treści zeznań apelującego, miał on pełną świadomość co do kosztów wymiany okien, które obciążały stronę pozwaną i godził się na to. Nie można również pominąć, iż powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w żaden sposób nie wykazał przesłanek nieważności; ani sprzeczności z ustawą, czy z zasadami współżycia społecznego, ani obejścia prawa (art. 58 § 1 i 2 k.c.).

Z tych przyczyn Sąd II instancji oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając na podstawie art. 98 k.p.c w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (450 zł).