

*Sygn. akt II Ca 1129/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SSO Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 marca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **S. S. (1) i W. S.**

przeciwko **Gminie (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 9 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1640/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów S. S. (1) i W. S. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy(...) kwotę 900 (dziewięciuset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt II Ca 1129/12*

**Uzasadnienie wyroku z dnia 22 marca 2013 r.:**

**Powodowie S. S. (1) i W. S.** wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy (...) w S., od której wynajmowali lokal mieszkalny solidarnie kwoty 11 543 zł. 20 gr. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, tytułem zwrotu wydatków związanych z wymianą czterech okien. Powodowie podali, iż okna jakie znajdowały się w wynajmowanym przez nich lokalu powinny zostać wymienione już wiele lat temu, gdyż były to ponemieckie okna skrzynkowe, posiadały liczne ślady spróchnienia i wypaczeń, że każde większe opady deszczu powodowały zalanie ścian i podłóg w lokalu. Powodowie podkreślili, iż budynek w którym zamieszkiwali jest wpisany do Gminnego Rejestru (...) i przy wymianie okien wymagane jest zachowanie określonych warunków, gdy

tymczasem zamiarem pozwanej było dokonanie wymiany okien na okna o innym profilu, o innym podziale i o innych okuciach, a nadto okna te miały być oknami jednoskrzydłowymi.

**Pozwana Gmina (...)**wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, podnosząc, iż powodowie nie mają żadnego prawa do kwestionowania i odmowy wykonania wymiany okien w sposób przyjęty przez wynajmującego. Skoro powodowie odmówili dokonania pomiarów, a w konsekwencji wymiany okien na takie jakie miał zamiar wykonać właściciel lokalu, to tym samym utracili prawo do doprowadzenia do wymiany okien na koszt wynajmującego. Pozwana podała, iż wykonanie i wstawienie okien jej staraniem od lokalu zajmowanego przez powodów miało kosztować 3787,30 zł.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 9 lipca 2012 r. wydanym w sprawie I C 1640/11 zasądził od Gminy(...) solidarnie na rzecz powodów kwotę 3787,30 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia 8 października 2011 r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i obciążył pozwanych kosztami postępowania (pkt III).

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd I instancji oparł o następujące ustalenia:

W dniu 13 października 2000 r. pomiędzy powodami W. S., S. S. (1) jako najemcami a pozwaną Gminą (...) - (...) w S. jako wynajmującym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). W tym samym dniu strony umowy najmu sporządziły protokół zdawczo - odbiorczy lokalu, w którym wskazano, że w pomieszczeniu kuchni okno jest do wymiany, w pokoju drugim dwa okna do wymiany z uwagi na ich wypaczenie, w pokoju trzecim jedno okno do wymiany.

W mieszkaniu zajmowanym przez powodów jest 5 okien, jedno w kuchni i po dwa okna w każdym z pokoi.

Pismem z dnia 16 września 2010 r. powód zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na wymianę okien w ilości 4 sztuk we własnym zakresie za częściowym zwrotem kosztów przez pozwaną, według stawek pozwanej.

Pismem z dnia 17 września 2010 r. pozwana poinformowała powoda, że stolarka okienna w pokoju II i III, łącznie 4 sztuki ujęta została do planów remontów na rok bieżący. Pozwana wskazała ostateczny termin wykonania prac na dzień 19 listopada 2010 r., do którego terminu wymiana stolarki okiennej miała nastąpić w lokalu zajmowanym przez powodów.

Pozwana miała zamiar wymiany czterech sztuk okien w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez powodów. Przy wymianie okien pozwana kieruje się pewnymi zasadami, to jest zachowuje dotychczasowy podział okien, ich kształt. To czy okno będzie jednoskrzydłowe, czy dwuskrzydłowe nie jest istotne dla pozwanej. Okna, na które pozwana miała zamiar wymienić dotychczasowe okna, odpowiadały kształtom okien dotychczas zamontowanych, z tą różnicą, że nowe okna miały być jednoskrzydłowe, co było rozwiązaniem tańszym niż wybór okien dwuskrzydłowych. Pozwana w swojej praktyce nie informuje najemców o zamiarze wymiany okien, wykonawca na zlecenie pozwanej jedzie bezpośrednio do mieszkania zajmowanego przez lokatora.

Gdyby pozwana wymieniła cztery okna w lokalu zajmowanym przez powodów wydatkowałaby na ten cel kwotę 3787 zł 30 gr.

Stan okien w lokalu mieszkalnym powodował okresowe zapylenie mieszkania z uwagi na to, że jest położone ono w pobliżu Parku (...) oraz dochodziło do zalewania mieszkania przy każdej ulewie, co powodowało, że w mieszkaniu puchł parkiet na podłogach.

Do dnia 19 listopada 2010 r. (terminu zakreślonego przez pozwaną na wymianę okien) nie doszło do wymiany okien, zaś w dniu 18 grudnia 2010 r. wieczorem do mieszkania zajmowanego przez powodów przyszło dwóch mężczyzn, które oświadczyły, że ich firma ma zamiar wystąpić w przetargu na wymianę okien i chciały dokonać pomiaru okien. Powód nie zgodził się na dokonanie pomiarów z tego względu, że nowe okna miały być jednoskrzydłowe, miały mieć inne okucia i inne profile niż okno zamontowane w kuchni oraz z tego względu, że nie wiedział czy jest to firma

działająca w imieniu pozwanej Gminy (...). Powód podpisał tym mężczyznom dokument, ponieważ prosili go o to w celu potwierdzenia u pracodawcy, że byli w tym mieszkaniu. Budynek położony w S. przy ulicy (...) ujęty jest w wykazie zabytków. Wymiana stolarki okiennej nie podlega uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, albowiem uzgodnieniu podlegają jedynie inwestycje, na które jest konieczne uzyskanie pozwolenia na budowę.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2011 r. powodowie wyznaczyli pozwanej 30 dniowy termin na dokonanie wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym w ilości 4 sztuk, wskazując, że po upływie wyznaczonego terminu dokonają wymiany na koszt wynajmującego. W odpowiedzi na wezwanie pozwana pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. poinformowała powodów, że stolarka okienna w wynajmowanym przez powodów lokalu w ilości czterech sztuk została ujęta w planie remontów na 2010 r. i zostały zlecone do wymiany, ale powód nie wyraził zgody na ich wymianę z uwagi na inny profil. Z uwagi na nieprzyznanie w roku 2011 środków finansowych, nie ma możliwości realizacji wymiany okien w roku bieżącym.

Powodowie zlecili wymianę czterech sztuk okien firmie (...) (...) w S.. Okna zostały wymienione w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez powodów w czerwcu 2011 r. Powodowie za wymianę okien zapłacili łącznie 11543 zł 20 gr. Pismem z dnia 19 lipca 2011 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 11543 zł 20 gr z tytułu wymiany okien dokonanej przez powodów w zajmowanym przez nich lokalu mieszkalnym. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana odmówiła zapłaty. Pismem z dnia 28 września 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 11543 zł 20 gr tytułem zwrotu kosztów wymiany okien w lokalu mieszkalnym najmowanym przez powodów. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana pismem z dnia 3 października 2011 r. odmówiła zapłaty.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji powództwo uznał za częściowo uzasadnione. Za bezsporne uznano, że cztery okna zamontowane w wynajmowanym lokalu powinny zostać wymienione z uwagi na ich stan techniczny, a nadto stwierdzono, iż zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt 3 litera b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków wynajmującego należy w szczególności dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków. Natomiast stosownie do treści art. 6 b ust. 2 pkt 2 ustawy najemcę obciąża naprawa i konserwacja okien i drzwi.

W ocenie Sądu I instancji wymianę okien z uwagi na ich stan techniczny, powodujący, że nie nadawały się już do użytku, należy zakwalifikować jako naprawę konieczną lokalu w rozumieniu art. 663 k.c., albowiem bez sprawnych okien korzystanie z lokalu jest w zasadzie wykluczone. Sąd Rejonowy uznał, iż gdyby wyłączną przyczyną odmowy przez powodów dokonania pomiarów okien i w konsekwencji nie dokonania przez pozwaną wymiany okien był zamiar zamontowania okien innych niż oczekiwali tego powodowie, to uznać należałoby, że instytucja wykonania zastępczego z art. 663 k.c. nie miałyby zastosowania. Lecz powodowie nie mogą odmawiać wymiany okien z tego powodu, że nowe okna nie odpowiadają takim oknom jak uprzednio zamontowane okno w kuchni przez nich za częściowym zwrotem kosztów przez pozwaną, to jest, że nowe okna miałyby inne okucia, profil i byłyby jednoskrzydłowe. Powodowie są tylko najemcami mieszkania, a decyzje odnośnie tego jakie okna zamontuje pozwana (odnośnie spornych profili, okuć, kwestii czy okna będą jednoskrzydłowe, czy dwuskrzydłowe) podejmuje ona we własnym zakresie i nie ma obowiązku konsultowania się z powodami w tym zakresie. Chodzi tylko o to, aby nowo zamontowane okna spełniały swoje funkcje, a kwestie profili, okuć, skrzydeł okiennych podejmuje już pozwana jako wynajmujący i właściciel mieszkania.

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana nie zawiadomiła powodów o przybyciu określonych osób w celu dokonania pomiarów okien, nie wyposażyła te osoby w odpowiednie upoważnienie, że działają w imieniu pozwanej, wreszcie dwóch mężczyzn przyszło do powodów (są to osoby starsze) wieczorową porą w grudniu. Zatem postawa powodów, że odmówili dokonania pomiarów z tego powodu, nie jest niczym dziwnym i nieuzasadnionym, tym bardziej, że deklarowany przez pozwaną termin wymiany okien już upłynął (miał nastąpić do 19 listopada 2010 r., a mężczyźni deklarujący chęć dokonania pomiarów przyszedli w grudniu 2010 r.). Mimo takiego obrotu rzeczy pozwana mogła wyznaczyć konkretny termin dokonania pomiarów i zawiadomić o tym powodów, jednakże tego nie uczyniła.

Powodowie w konsekwencji wyznaczyli pozwanej termin do wymiany okien, z zaznaczeniem, że po jego bezskutecznym upływie dokonają wymiany na koszt pozwanej. Pozwana nie wymieniła okien. Zarzut pozwanej, że nie posiadała w 2011 r. środków pieniężnych na wymianę okien nie ma znaczenia dla jej obowiązku ustawowego dokonania wymiany stolarki okiennej, zgodnie z powołaną podstawą prawną.

W art. 663 k.c. mowa jest o „koniecznych naprawach” na koszt wynajmującego. Powodowie dokonali wymiany czterech okien za kwotę 11543 zł 20 gr, przedstawiając odpowiednią fakturę VAT wystawioną przez sprzedawcę okien i takiej kwoty domagali się w niniejszym procesie od pozwanej. Jednakże brak było podstaw do uwzględnienia stanowiska powodów odnośnie zasadności żądania do kwoty 11543 zł 20 gr. Jak wskazano, art. 663 k.c. stanowi o „naprawach koniecznych”, zatem powodowie powinni byli wykazać (art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.) dla uwzględnienia ich powództwa w całości, że rodzaj okien przez nich zamontowanych i w konsekwencji ich cena mieści się w pojęciu „napraw koniecznych”, a więc niezbędnych. Z okoliczności sprawy wynika, że strony były sporne co do rodzaju okuć, profili, tego, czy okna miały być jednoskrzydłowe, czy dwuskrzydłowe, co niewątpliwie wpływa na cenę okien. Powodowie nie wykazali, że kwota 11543 zł 20 gr to kwota „napraw koniecznych” w rozumieniu art. 663 k.c. Wykonanie zastępcze z art. 663 k.c. powinno ograniczać się do niezbędnych napraw, to jest standardowych, w tym przypadku okien, a nie okien według określonego upodobania powodów. Powodowie powinni byli wykazać (mając na względzie stanowisko procesowe pozwanej) dla uwzględnienia powództwa w całości, że wydatek poniesiony przez nich na wymianę okien był wydatkiem normalnym, nie nadmiernym, średnim dla typowych, standardowych okien, bowiem wynajmującego nie można obciążać nadmiernie, w sposób nieuzasadniony. Takich dowodów powodowie nie przedłożyli, a była to kwestia o tyle istotna, że gmina planowała wydać na wymianę okien w lokalu zajmowanym przez powodów znacznie mniej środków pieniężnych. Podnoszona przez powodów kwestia, że nie można by zamontować okien jednoskrzydłowych, bo nie spełniałyby swojej funkcji, nie została wykazana w niniejszym postępowaniu.

W tym stanie rzeczy uzasadnionym było zdaniem Sądu I instancji uwzględnienie powództwa tylko do kwoty jaką sama pozwana planowała wydać na wymianę okien w lokalu, a więc co do kwoty 3787 zł 30 gr. Ponad tę kwotę powodowie nie wykazali wysokości roszczenia, albowiem jak wskazano, nie wykazali, że wydatek w kwocie 11543 zł 20 gr, jaki ponieśli sami na wymianę okien, mieścił się w pojęciu „napraw koniecznych”. Gdyby powodowie wykazali, że kwota 11543 zł 20 gr to kwota odpowiadająca typowym oknom, mieszcząca się w średnim przedziale cen dla okien jakie powinny być zamontowane w lokalu, nic nie stałoby na przeszkodzie, aby powództwo uwzględnić w całości. Ze stanu faktycznego sprawy wynika, że powodowie chcieli mieć okna o określonym profilu, okuciach i dwuskrzydłowe, zatem te czynniki na pewno wpływały na cenę okien. Skoro pozwana wydałaby na wymianę okien kwotę 3787 zł 30 gr, to do takiej kwoty Sąd uznał powództwo za uzasadnione, wobec braku dowodów ze strony powodowej na wykazanie roszczenia w kwocie przewyższającej wskazaną wartość. Ponad kwotę 3787 zł 30 gr powództwo ze względów wskazanych powyżej podlegało oddaleniu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie złożyli powodowie skarżąc go w części dotyczącej pkt II i III. Orzeczeniu zarzucono:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na treść wyroku, polegający na nieprawidłowym przyjęciu, iż wymiana stolarki okiennej dokonana przez powodów nie stanowiła „naprawy koniecznej” w rozumieniu art. 663 k.c.
2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść wyroku, a mianowicie art. 233 § 1 k.c. polegający na dowolnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i w rezultacie błędne przyjęcie, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy jest niewystarczający dla przyjęcia, iż zakres wykonanej przez nich wymiany okien mieścił się w pojęciu napraw koniecznych w rozumieniu art. 663 k.c.
3. naruszenie prawa materialnego art. 5 k.c. polegające na odmowie uznania powództwa w całości, w sytuacji, gdy powodowie przez okres 12 lat nie mogli doczekać się przeprowadzenia wymiany okien przez pozwaną i byli zmuszeni mieszkać w lokalu, który nie był zdatny do umówionego użytku i ponosić z tego tytułu dodatkowe koszty jego eksploatacji.

Powodowie zażądali zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz kwoty 11.543 złotych 20 groszy wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji podano, iż już w chwili zawarcia między stronami umowy najmu lokalu opisanego pozwem Gmina z własnej inicjatywy zakwalifikowała okna do wymiany. Gmina pomimo tego faktu zdecydowała się wynająć S. i W. S. lokal, który posiadał istotną wadę. Gmina mając wiedzę co do stanu okien przez okres 12 lat wzbraniała się przed ich wymianą, co narażało powodów na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych m.in. ze zwiększonym zapotrzebowaniem na energię cieplną w lokalu. W rezultacie powodowie przez okres kilkunastu lat ponosili wysokie rachunki za dostawy gazu ziemnego służącego do ogrzewania mieszkania. Ponadto okna ze względu na nieuszczelnność przepuszczały wodę co doprowadzało do zalewania mieszkania powodów.

Apelujący podniósł, iż chociaż Sąd I instancji w sposób słuszny uznał, iż wymiana okien dokonana przez powodów była wymianą konieczną w rozumieniu art. 663 k.c., to błąd Sądu polegał na tym, iż w sposób bezzasadny nie uznał on że zakres zrealizowanych przez powodów prac był zakresem usprawiedliwionym i mieścił się w pojęciu „napraw koniecznych” określonych w art. 663 k.c.

Powodowie mieli w sposób należyty wykazać zarówno zasadność jak i wysokość swojego roszczenia, gdyż załączyli do pozwu zamówienia, kalkulacje, faktury oraz dowody zapłaty związane z zakupem i wymianą nowych okien. Należy zauważyć, iż wymienili okna na identyczne jak te, które zostały w tym lokalu zamontowane pierwotnie. Okna te były tożsame co do podziału i sposobu łamania jak okna podlegające wymianie. Jedyną różnicą było to, iż poprzednie okna były wykonane z drewna, a obecnie wstawione okna są oknami z PCV, stąd zachodziła konieczność zastosowania okien drewnopodobnych od strony wewnętrznej. Oklejenie okien było konieczne, aby okna te nie odróżniały się od okna, które jeszcze w 1999 r. w salonie wstawiła pozwana. Pozwana nie miała również żadnych zastrzeżeń co do okna jakie zostało wymienione przez powodów w roku 2009 w kuchni. Okno w kuchni jest natomiast identyczne z 4 pozostałymi oknami które są przedmiotem niniejszego postępowania.

Dokonując wyboru okien do wymiany powodowie kierowali się uzyskanymi od Gminy wskazaniem co do wymiany okien. W piśmie z dnia 12 października 2004 r. spółka zarządzająca w imieniu Gminy nieruchomością wskazała jakie wymagania ma gmina przy wymianie okien, m.in. obowiązek zachowania zasady podziału, proporcji, szerokości profili, osadzenia nowych okien, Powodowie akcentowali, iż każde z okien do wymiany było nietypowym oknem bardzo dużych, ponadstandardowych rozmiarów (ok 150 cm x 235 cm).

Z powyższych względów Sąd błędnie zarzucił powodom, iż dokonując wymiany okien nie wykazali oni, że żądana kwota 11.543 zł 20 gr to kwota napraw koniecznych. Zdaniem Sądu powodowie nie wykazali, iż wydatkowana kwota stanowiła kwotę normalną, nie nadmierną, średnią dla typowych standardowych okien. Dowody na tą okoliczność zostały natomiast przez powodów w sposób dostateczny przedstawione.

Wątpliwości Sądu w ocenie pozwanych powinna natomiast wzbudzić wskazana przez pozwanego kwota rzekomo przeznaczona na wymianę okien. Kwota ta (3.787,30 zł) nie została wykazana żadnymi dowodami, a jedynie zeznaniami pracownika pozwanej. Nie wskazano, czy kwota ta obejmuje jedynie produkcję okien czy również ich wymianę, koszty parapetów, a także czy jest to kwota brutto czy netto. Doświadczenie życiowe powinno Sądowi podpowiedzieć, iż kwota ta jest rażąco niska jak na kwotę produkcji i wymiany 4 okien o łącznej powierzchni ok 14 m<sup>2</sup>. Należy zauważyć, iż wskazana przez powodów faktura obejmuje również koszt demontażu starych i montażu nowych okien. O ile wartość okien może się różnić w zależności od ich indywidualnych właściwości, o tyle koszt demontażu i montażu jest wartością stałą, a w obecnej sytuacji rynkowej nie jest on znacząco różny wśród firm z tej branży.

Powodowie na sam montaż i demontaż okien wydali kwotę 2.117,57 zł brutto, a na koszt 4 parapetów 790,56 zł brutto. Za nieprawdopodobne należy uznać twierdzenie strony pozwanej, iż za 3.787,30 zł byłoby w stanie wyprodukować i wymienić okna i parapety w mieszkaniu powodów. O fikcyjnym charakterze podanej przez pozwaną ceny świadczy również zapis w piśmie z dnia 12 października 2004 r., w którym Gmina wskazała, iż dokonuje częściowego zwrotu kosztów samodzielnej wymiany okien do kwoty 450zł/m<sup>2</sup> brutto,

Okna stanowiące przedmiot niniejszego postępowania zajmują powierzchnię 14 m<sup>2</sup>. Zatem skoro już w 2004 r. Gmina była skłonna częściowo dofinansować ich wymianę w kwocie 6.300 zł. Tym samym za całkowicie niewiarygodne i nieudowodnione należy uznać twierdzenie Gminy, iż po upływie 8 lat jest w stanie pokryć pełny, a nie częściowy koszt wymiany tych samych okien w cenie przynajmniej o 2.600 zł niższej. Nie można również czynić zarzutu powodom, iż nie przewidzieli możliwości zastosowania tak olbrzymich okien jednoskrzydłowych na jakie wskazuje obecnie Gmina. Każde z okien powodów ma powierzchnię 3,5 m<sup>2</sup>. Producenci okien nie produkują okien jednoskrzydłowych większych niż 2 - 2,25 m<sup>2</sup> uzasadniając to faktem, iż większe okno jest zbyt ciężkie aby można je było odpowiednio solidnie zamontować na zawiasach, ponadto tak duże okno ulega łatwiejszym odkształceniom, a w rezultacie rozszczelnia się. Wskazują na to liczne opinie i artykuły ekspertów.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji i zasądzenia od powodów kosztów postępowania, podnosząc, iż Sąd I instancji miał obowiązek dokonać oceny charakteru nakładów poniesionych przez najemcę tak aby miały one charakter nakładów koniecznych. Za trafne uznała pozwana wskazanie Sądu I instancji, iż naprawa konieczna nie może przenosić wydatków, niż te które mają doprowadzić lokal do przydatnego użytku. W niniejszej sprawie, taką naprawą byłaby wymiana spornych okien na inne szczelne okna (bez względu na ich materiał - drewno albo PCV). Względy estetyczne do których odwołuje się strona powodowa (charakter okleiny, wygląd okna, jedno lub dwuskrzydłowość) nie miały najmniejszego znaczenia. Naprawa konieczna ma służyć przywróceniu rzeczy do umówionego o użytku, a nie do zadowolenia poczucia estetyki najemców. Dokonując wymiany stolarki w pozostałych lokalach będących własnością pozwanej według jednego wzoru pozwana redukuje koszty oraz zachowuje wygląd budynku. Wymiana okien według uznania najemców prowadziłaby do odmiennego skutku. W związku z czym intencje powodów (poza szczelnymi oknami) w związku z którymi ponieśli dodatkowe koszty były okolicznością nieistotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Strona pozwana podkreśliła, że w wypadku wymiany okien przez nią koszty z tym związane byłyby niższe (zarówno demontaż, montaż, oraz koszt produkcji). Pozwana zamawiając okna również do innych lokali mieszkalnych w drodze przetargu dąży do tego aby ponieść jak najniższe koszty przy przywracaniu lokali do umówionego użytku. Stąd też nie budzi wątpliwości wskazana przez pozwaną kwota 3.787,30 zł. Wskazuje na to również doświadczenie życiowe, a zwłaszcza realia konkurencji w gospodarce rynkowej, gdzie im większe zamówienie na dany produkt tym niższa cena jednostkowa towaru.

### ***Sąd odwoławczy zważył, co następuje:***

Zarzuty apelacyjne nie były trafne.

Przed wszystkim zwrócić uwagę należy na to, iż wbrew zarzutowi powodów błędu w ustaleniach faktycznych, który miał polegać na nieprawidłowym przyjęciu, iż wymiana stolarki okiennej dokonana przez powodów nie stanowiła „naprawy koniecznej” w rozumieniu art. 663 k.c., Sąd I instancji, co do zasady przyjął, iż wymiana przez powodów czterech okien stanowiła naprawę konieczną w rozumieniu przytoczonego przepisu, a efektem tego było zasądzenie od pozwanego kwoty opisanej w pkt I zaskarżonego orzeczenia.

Spór dotyczył natomiast tego, czy koszty wymiany czterech okien ponad kwotę 3787 zł 30 gr. stanowią koszty „naprawy koniecznej”. Trafnie Sąd I instancji przyjął, iż dowód taki winien obciążać stosownie do treści art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. powodów.

Słuszne pozwany, w odpowiedzi na apelację zwraca uwagę, przytaczając pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 29 czerwca 2005 r., V CK 751/04, M. Praw. 2005, nr 17, poz. 828, iż sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Obowiązek ten dotyczy nie tylko oceny charakteru tych nakładów, lecz również odpowiedni na pytanie czy kwota dokonanych nakładów wskazuje na to, czy są one konieczne. Skoro ciężar dowodzenia tej okoliczności spoczywa na powodach, to zadaniem Sądu I instancji była ocena dowodów zawnioskowanych przez powodów i przeprowadzonych przez ten Sąd.

Dowody w postaci zamówienia, czy faktur zakupu okien, niewątpliwie wskazują na wysokość poniesionych przez powodów wydatków na ten cel. Nie dają jednak odpowiedzi na to, czy kwota opisana w tych dokumentach stanowi kwotę odpowiadającą definicji koniecznej dla dokonania wymiany okien. Powodowie powołują się na to, iż wymienione przez nich okna miały znaczną powierzchnię, przekraczającą powierzchnię okien standartowych, wskazując jednocześnie na niewłaściwość koncepcji wedle, które pozwana dążyła do zamontowania okna jednoskrzydłowego. Przedłożone wydruki ze stron internetowych autoryzowanych sprzedawców okien PCV, czy popularne artykuły zamieszczone na portalach społecznościowych, z oczywistych względów nie nawiązują do stanu faktycznego niniejszej sprawy i nie mogą dać miarodajnej odpowiedzi na pytanie, czy wydatki poczynione przez powodów w kwocie 11 543,20 zł. stanowią sumę stanowiącą konieczny nakład w rozumieniu art. 663 k.c. Jak słusznie podkreślił Sąd I instancji cztery okna w lokalu będącym własnością pozwanej a zajmowanym przez powodów jako najemców nadawały się do wymiany, tak aby lokal ten mógł spełniać funkcję zdatną do umówionego użytku. Jednakże właściciel dążąc do zminimalizowania kosztów wymiany okien podjął czynności zmierzające do zainstalowania okien jednoskrzydłowych.

Zwrócić uwagę należy na fakt reprezentowania powodów przez adwokata oraz fakt, iż spór dotyczy przede wszystkim kwestii technicznych, wymagających wiadomości specjalnych. Tych nie posiadają ani strony, ani też nie posiadał ich Sąd I instancji. Twierdzenia stron o technicznych aspektach montażu okien jednoskrzydłowych są jedynie ich poglądami. W takiej sytuacji ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie przeprowadzona przez Sąd I instancji nie może być uznana za ocenę dowolną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego, czy prowadząca do błędnych, niekorzystnych dla powodów ustaleń.

Podkreślić należy, iż nie jest kwestią istotną z punktu widzenia Sądu odwoławczego kwestia wysokości kosztów wymiany okien określonych przez Sąd I instancji w pkt I zaskarżonego wyroku, gdyż de facto na rozprawie w dniu 29 czerwca 2012 r. pełnomocnik pozwanej uznał powództwo co do kwoty 3787,30 zł., lecz kwestia wyczerpania definicji nakładów koniecznych związanych z wymianą okien co do pozostałej części kwoty opisanej pozwem. Wszelkie zatem wątpliwości wyrażane przez powodów w zakresie słuszności rozstrzygnięcia zawartego w pkt I zaskarżonego wyroku nie mogą znaleźć przełożenia na ocenę słuszności rozstrzygnięcia opisanego w pkt II tego orzeczenia.

Bez praktycznego znaczenia pozostaje twierdzenia powodów o osiągnięciu przez pozwaną dochodów z wynajmu mieszkań w budynku, w którym położony jest lokal powodów. Wynajmujący ma prawo do godziwego zysku oraz prawo do spożytkowania go w sposób jaki uzna za właściwy.

Również za nietrafny uznać należy zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c., co miało polegać na odmowie uznania powództwa w całości, w sytuacji, gdy powodowie przez okres 12 lat nie mogli doczekać się przeprowadzenia wymiany okien przez pozwaną i byli zmuszeni mieszkać w lokalu, który nie był zdatny do umówionego użytku i ponosić z tego tytułu dodatkowe koszty jego eksploatacji. Aczkolwiek, zarzut ten nie został przez powodów bliżej opisany w uzasadnieniu apelacji, a zwłaszcza nie skonkretyzowano na czym miało by polegać nadużywanie przez pozwaną swoich uprawnień, które jednocześnie naruszały by zasady współzycia społecznego, to sformułowanie zarzutu wskazywać by mogło, iż powodowie oczekują aby uwzględnienie ich roszczeń stanowiło rodzaj swoistego zadośćuczynienia.

Orzecznictwo sądów oraz doktryna prawnicza zgodnie jednak przyjmują, iż zastosowanie art. 5 k.c. nie obejmuje sytuacji, w których interes strony podlega ochronie za pomocą innych środków prawnych (tak wyr. SN z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, Lex nr 277869). W niniejszej sprawie przytoczone przez Sąd I instancji normy prawne, które stanowiły podstawę uwzględnienia powództwa co do kwoty opisanej pkt I wyroku w sposób właściwy chroniły interesy powodów. Co do zasady art. 5 k.c. nie może stanowić środka prawnego eliminującego reguły związane z obciążeniem stron postępowania ciężarem dowodu, zwłaszcza że stan faktyczny sprawy nie wskazuje na istnienie jakichkolwiek trudności dowodowych uniemożliwiających powodom skuteczną obronę ich interesów.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację, zaś na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. zasądzono od powodów na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę

900 zł. stanowiącą 75% stawki minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym ustaloną w oparciu o treść § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, póź. 1349 z późn. zm.)