

Sygn. akt I C 1467/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Paulina Krawczuk

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **K. S.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Komendzie Powiatowej Policji w D.**

o zapłatę kwoty 28 519,18 zł

I/ zasądza od strony pozwanej **Skarbu Państwa – Komendy Powiatowej Policji**

w D. na rzecz powoda **K. S.** kwotę **11 600 zł** (jedenaście

tysięcy sześćset złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2012

roku do dnia zapłaty;

II/ dalej idące powództwo oddała;

III/ nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie: powodowi **K. S.** kwotę **892,45 zł**, zaś stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Komendzie Powiatowej Policji w D. kwotę **611,77 zł**, tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV/ zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powoda kwotę **536,04 zł** tytułem zwrotu części kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód **K. S.** wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Skarbu Państwa

– Komendy Powiatowej Policji w D. kwoty 11 472,99 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania,

w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, że w ramach stosunku służbowego, od 2002 r. pozostawał najemcą lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), przy czym, aby móc w nim zamieszkać, zmuszony był najpierw przeprowadzić jego remont. W związku z tym, po uzyskaniu zgody wynajmującego, to jest strony pozwanej, przeprowadził na swój koszt niezbędne prace remontowe, wskutek czego Komendant Powiatowy Policji w D. wyraził zgodę na nienaliczanie mu należności czynszowej za 2 miesiące. Wskazał też, że zgodnie z decyzją tego Komendanta z dnia

22 listopada 2011 r. nakazano mu wraz z żoną opuszczenie przedmiotowego lokalu, przy czym z odbioru lokalu został w dniu 12 marca 2012 r. sporządzony stosowny protokół. W tej sytuacji w dniu 04 czerwca 2012 r. zwrócił się do Komendanta Powiatowego Policji

w D. o wypłatę środków pieniężnych poniesionych na remont spornego mieszkania. W odpowiedzi strona pozwana odmówiła mu wypłaty żądanej kwoty, podnosząc, że żądanie zwrotu nakładów koniecznych jest przedawnione, zaś co do nakładów ulepszających – zażądała przywrócenia stanu poprzedniego. Dodał, że próbował dochodzić swoich roszczeń wystosowując do strony pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty, jednak pozwana odmówiła spełnienia świadczenia. Jako podstawę prawną roszczenia wskazał zaś przepis art. 405 k.c.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości

i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że powód błędnie określił podstawę prawną dochodzonego roszczenia, przy czym, mimo iż Sąd nie jest związany wskazaną

w pozwie podstawą, biorąc pod uwagę przytoczone okoliczności faktyczne, żądanie powoda winno być poddane ocenie wyłącznie w świetle hipotezy wskazanej przez niego normy prawnej. W związku z tym Sąd nie może – j ej zdaniem – zasądzić dochodzonej kwoty pieniężnej na podstawie innych przepisów prawa. Na marginesie natomiast podniosła, że

z dotychczasowej korespondencji przedsądowej wynika, iż powód dochodzi swych roszczeń na podstawie art. 676 k.c. i gdyby wystąpił on ponownie z roszczeniem o zwrot tych nakładów – podtrzymuje swoje stanowisko co do przedawnienia w zakresie nakładów koniecznych, zaś w zakresie nakładów ulepszających – żądanie przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu poprzedniego.

W piśmie procesowym z dnia 08 lutego 2013 r. powód podtrzymał stanowisko przedstawione w pozwie, zaś w piśmie z dnia 25 lutego 2013 r. podniósł, że jego roszczenie nie jest przedawnione. Natomiast w kwestii ulepszeń zarzucił, że żądanie przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy też ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a nadto utrudnione, z uwagi na charakter przeprowadzonego remontu. Dodał, że jest mu obojętne, na jakiej podstawie strona pozwana zwróci mu nakłady, chociaż rzeczywiście, zgodnie z wcześniejszą korespondencją, jego roszczenie znajduje oparcie w przepisie art. 676 k.c.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie procesowym z dnia 28 lutego 2013 r., strona pozwana zarzuciła, że powód, chcąc dokonać rozliczeń na podstawie art. 676 i 677 k.c., winien był wystąpić o zwrot nakładów koniecznych jeszcze w czasie trwania umowy najmu. Odnośnie nakładów ulepszających podała zaś, iż żąda przywrócenia stanu poprzedniego,

a zatem powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów ulepszających.

W piśmie procesowym z dnia 09 kwietnia 2013 r. strona pozwana podniosła dodatkowo, że Komendant Powiatowy Policji w D., wyrażając w dniu 14 stycznia 2003 r. zgodę na wykonanie przez powoda remontu w wynajmowanym lokalu, nie wyraził jednocześnie zgody na zwrot kosztów remontu. Ponadto wskazała, że rekompensatą poniesionych przez powoda kosztów remontu było wyrażenie zgody na nienaliczanie czynszu przez dwa miesiące. Zarzuciła również, że podpisując w dniu 19 grudnia 2002 r. umowę najmu powód nie wnosił zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2014 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę wskazaną w opinii biegłego, to jest o kwotę 17 046,19 zł. W piśmie procesowym z dnia

05 maja 2014 r. wskazał zaś, że wnosi o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz tej dodatkowej kwoty wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jako stanowiącej koszt wykonanych przez niego robót, albowiem kwota dochodzona pozwem stanowi jedynie łączny koszt zakupu materiałów na remont lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. S. jest funkcjonariuszem policji Komendy Powiatowej Policji

w D..

Okoliczność bezsporna.

W dniu 01 października 2001 r. powód zwrócił się do Komendanta Powiatowego Policji w D. z prośbą o przydzielenie mu mieszkania służbowego w budynku Komisariatu Policji w P., zaś decyzją z dnia 19 grudnia 2002 r. otrzymał on przydział tymczasowej kwatery w budynku przy ulicy (...) w P. na czas nieokreślony. W tym też dniu strony podpisały umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w P. na czas nieoznaczony. W umowie tej między innymi zaznaczono, że lokal wyposażony jest w instalację gazową, elektryczną i wodno

-kanalizacyjną oraz że brakuje w nim ogrzewania, a także, iż żadne zmiany budowlane

w przedmiocie najmu nie są dopuszczalne bez zgody wynajmującego.

Dowód: raport powoda z dnia 01 października 2001 r., decyzja Komendanta Powiatowego Policji w D. numer (...) z dnia 19 grudnia 2002 r., umowa najmu numer (...) z dnia 19 grudnia 2002 r., dokumenty znajdujące się w teczkę najemcy strony pozwanej, przesłuchanie powoda.

Z odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, z którego wynikało, że w kuchni brakuje kranu, zlewozmywaka i bojlera, brakuje również pieca kaflowego (poprzedni najemca ogrzewał lokal tzw. „kozą”), zaś ściany, ościeżnice oraz szyba w oknie w łazience są do remontu/wymiany. Powód znał jednak stan techniczny tego lokalu jeszcze przed jego przydziałem.

W związku z tym w dniu 02 stycznia 2003 r. powód zwrócił się do Komendanta Powiatowego Policji w D. o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu lokalu i wykonanie ogrzewania kominkowego, przedstawiając zakres prac oraz szacunkowy koszt tych prac, na co w dniu 14 stycznia 2003 r. otrzymał zgodę tego Komendanta.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 12 grudnia 2002 r., raport powoda z dnia

02 stycznia 2003 r., pismo Komendanta Powiatowego Policji w D. z dnia

14 stycznia 2003 r. wraz z załączonym do niego kosztorysem, dokumenty znajdujące się

w teczkę najemcy strony pozwanej, zeznania świadka C. S., przesłuchanie powoda.

W związku z powyższym powód przystąpił do prac remontowych, przy czym wszystkie prace wykonywał wspólnie ze swoim ojcem C. S. (2). W lokalu tym między innymi wykonał instalację kominkową z rozprowadzeniem kanałów grzewczych po całym mieszkaniu, wymienił instalację ciepłej i zimnej wody, położył kafelki na ścianach i na podłodze w łazience, odnowił ościeżnice drzwi, położył gładzie i pomalował ściany w całym mieszkaniu, w przedpokoju podwiesił sufit i zamontował oświetlenie. W późniejszym czasie położył również panele podłogowe w małym pokoju, dużym pokoju i przedpokoju.

Remont lokalu trwał około miesiąca, a wszystkie materiały budowlane potrzebne do tego remontu zostały kupione przez powoda z własnych środków.

W dniu 05 marca 2003 r. powód zwrócił się do Komendanta Powiatowego Policji

w D. z prośbą o nienaliczanie należności za czynsz w przedmiotowym lokalu za styczeń i luty 2003 r., gdyż z uwagi na trwające prace remontowe nie mógł w nim zamieszkać. Komendant wyraził taką zgodę w dniu 14 marca 2003 r., wskazując, że decyzja została podjęta na skutek poniesionych przez powoda kosztów na adaptację i modernizację lokalu.

Dowód: faktury VAT numer: 556192/8012/2003 z dnia 22 stycznia 2003 r., 00047/2003 z dnia 22 stycznia 2003 r., 1238/03/1 z dnia 25 stycznia 2003 r., 1371/03/1 z dnia 28 stycznia

2003 r., I/380/03 z dnia 30 stycznia 2003 r., 1633/03/1 z dnia 31 stycznia 2003 r., 00108/2003 z dnia 31 stycznia 2003 r., O.F./641/AG/03 z dnia 03 lutego 2003 r., 1874/03/1 z dnia

04 lutego 2003 r., 41/02/2003/F/F z dnia 04 lutego 2003 r., 392/H/03 z dnia 07 lutego

2003 r., 566361/8012/2003 z dnia 08 lutego 2003 r., O.F./751/AG/03 z dnia 10 lutego

2003 r., 567527/8012/2003 z dnia 10 lutego 2003 r., 459/03/2 z dnia 18 lutego 2003 r., 2773/03/1 z dnia 18 lutego 2003 r., 00178/2003 z dnia 19 lutego 2003 r., 473/03/2 z dnia

19 lutego 2003 r., 127/03 z dnia 19 lutego 2003 r., 3002/03/1 z dnia 21 lutego 2003 r., 454/A/03 z dnia 24 lutego 2003 r., OF/315/03 z dnia 25 lutego 2003 r., 576507/8012/2003

z dnia 25 lutego 2003 r., 00223/2003 z dnia 27 lutego 2003 r., O.F./1195/AG/03 z dnia

03 marca 2003 r., O.F./1196/AG/03 z dnia 03 marca 2003 r., I/1141/03 z dnia 06 marca

2003 r., 00294/2003 z dnia 07 marca 2003 roku, 00222/2003 z dnia 27 marca 2003 r., 00744/2003 z dnia 14 maja 2003 r., 00902/2003 z dnia 29 maja 2003 r., 01237/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., 02057/2003 z dnia 02 września 2003 r., 00276/2004 z dnia 27 lutego 2004 r., 00279/2004 z dnia 28 lutego 2004 r., FV0242/04 z dnia 28 lutego 2004 r., 499/2004

z dnia 11 września 2004 r., 175301/8012/2005 z dnia 07 maja 2005 r., OF/DZ/728/05 z dnia 14 czerwca 2005 r., 01222/2005 z dnia 21 czerwca 2005 r., 01318/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r. i 01380/2005 z dnia 30 czerwca 2005 r., zeznania świadków M. R., C. S.

i A. C., przesłuchanie powoda.

W dniu 01 czerwca 2011 r. powód, w związku z ustaniem jego małżeństwa z A. S. (1), wystąpił do Komendanta Powiatowego Policji w D. o wszczęcie postępowania w przedmiocie opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stosunku do byłej żony. W odpowiedzi na powyższe otrzymał informację, że jego była żona ma uprawnienia do pozostawiania w przydzielonym lokalu mieszkalnym do czasu uzyskania lub nabycia przez nią innego lokalu mieszkalnego lub domu.

W dniu 13 października 2011 r. powód złożył pisemny raport o zwolnieniu kwatery

i wraz z dziećmi opuścił przedmiotowy lokal. Tymczasem jego była żona A. S. nadal w nim zamieszkiwała.

Decyzją z dnia 22 listopada 2011 r. Komendant Powiatowy Policji w D. orzekł o opróżnieniu tymczasowej kwatery przez powoda i A. S. (1), przy czym decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Komendanta Wojewódzkiego Policji we W. z dnia 05 stycznia 2012 r. W związku z tym A. S. opuściła sporny lokal mieszkalny, zaś powód

w dniu 12 marca 2012 r. zwrócił przedmiot najmu stronie pozwanej. Z odbioru lokalu został sporządzony protokół zawierający informacje o dobrym stanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

Dowód: decyzja Komendanta Powiatowego Policji w D. numer (...) z dnia

22 listopada 2011 r., protokół z dnia 12 marca 2012 r., dokumenty znajdujące się w teczce najemcy strony pozwanej, zeznania świadka C. S., przesłuchanie powoda.

Następnie pismem z dnia 04 czerwca 2012 r. powód zwrócił się do Komendanta Powiatowego Policji w D. o wypłatę środków poniesionych przez niego na remont spornego lokalu mieszkalnego w wysokości 9 537,55 zł.

W odpowiedzi na powyższe pismo, decyzją z dnia 26 lipca 2012 r. Komendant ten odmówił zwrotu nakładów koniecznych jako żądania spóźnionego, zaś w zakresie nakładów ulepszających zażądał przywrócenia stanu poprzedniego. Powód odwołał się od tej decyzji do Komendanta Wojewódzkiego Policji we W., jednak bezskutecznie.

Wobec powyższego, pismem z dnia 24 września 2012 r., doręczonym w dniu

04 października 2012 r., powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 28 950 zł w terminie do 15 października 2012 r., tytułem nakładów koniecznych poczynionych przez niego na przedmiotowy lokal mieszkalny.

Dowód: raport powoda z dnia 04 czerwca 2012 r. , decyzja Komendanta Powiatowego Policji w D. numer (...) z dnia 26 lipca 2012 r., pismo Komendanta Powiatowego Policji w D. do pełnomocnika powoda z dnia 08 października 2012 r., pismo powoda do Komendanta Wojewódzkiego Policji we W. z dnia 01 sierpnia 2012 r. , wezwanie do zapłaty z dnia 24 września 2012 r., pismo Zastępcy Komendanta Wojewódzkiego Policji we W. do powoda z dnia 17 września 2012 r. , dokumenty znajdujące się

w teczce najemcy strony pozwanej.

Łączny koszt nakładów, w tym robocizny, poczynionych przez powoda na remont spornego lokalu w poziomie cen z 2003 r. wyniósł kwotę 17 046,19 zł.

Dowód: opinia pisemna biegłego sądowego W. G. z dnia 20 stycznia 2014 r.

Poczynione przez powoda nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny spowodowały wzrost jego wartości liczonej jako różnica wartości lokalu przed remontem i po remoncie. Wartość rynkowa tych ulepszeń stanowi natomiast kwotę 11 600 zł.

Dowód: pisemna opinia biegłego sądowego M. K. z dnia 16 sierpnia 2014 r.

Obecnie spory lokal mieszkalny wynajmuje A. C. na podstawie umowy

z dnia 04 kwietnia 2012 r. Najemca ten uiszcza ponad trzykrotnie wyższy czynsz najmu niż powód.

Dowód: umowa najmu z dnia 04 kwietnia 2012 r. – w teczce najemcy strony pozwanej, zeznania świadka A. C..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną było to, że strony łączył stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) oraz to, że powód lokal ten wyremontował. Strona pozwana nie kwestionowała również, iż powód dokonał nakładów koniecznych w tym lokalu w postaci wykonania ogrzewania kominkowego, a także nakładów ulepszających, to jest położenia paneli. Sporna między stronami pozostawała natomiast kwestia, czy powód zasadnie mógł żądać od strony pozwanej zwrotu kosztów poniesionych na ten remont, albowiem – zdaniem strony pozwanej

– roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest przedawnione, zaś w kwestii nakładów ulepszających – zażądała ona uprzednio przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Wymaga w pierwszej kolejności podkreślenia, że podstawą roszczenia powoda mogą być jedynie przepisy o najmie, a zatem początkowe twierdzenie powoda, iż mógłby on żądać zwrotu dokonanych nakładów na wynajmowaną rzecz na podstawie przepisów

o bezpodstawnym wzbogaceniu – było błędne. W orzecznictwie ugruntowane jest bowiem stanowisko, że przepisy normujące stosunek najmu określają samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń, i najemca nie może dochodzić zwrotu nakładów w oparciu

o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981 nr 7, poz. 134; z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, LEX nr 148650; z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, LEX nr 145198, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40). Zaznaczyć przy tym należy, że w trakcie procesu powód zmienił swoje stanowisko co do podstawy prawnej roszczenia, a nawet gdyby tego nie uczynił – i tak podstawa wskazana

w pozwie nie byłaby wiążąca dla Sądu. Zgodnie zatem z treścią art. 662 § 1 k.c. wynajmującego obciąża obowiązek dokonywania napraw przedmiotu najmu, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku (napraw koniecznych), natomiast pozostałe naprawy mające charakter „drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy” obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.).

Odnosząc się zaś do meritum sprawy należy zwrócić uwagę, iż przepis art. 663 kc (określający charakter napraw koniecznych), znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04, LEX nr 277867), ale sytuacji, kiedy w okresie najmu rzecz stała się (niezależnie od przyczyny) niezdatna do umówionego użytku. Poza tym, kodeksowe przepisy o najmie, w tym art. 662-664 k.c., mają

z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 283/11, LEX nr 1110972). Gdyby zatem nawet założyć, że w przedmiotowym lokalu powód dokonał nakładów koniecznych w postaci założenia ogrzewania kominkowego, to stan ten był oczywisty dla powoda w chwili zawarcia umowy najmu. Z dokumentów znajdujących się w teczce najemcy strony pozwanej wprost wynika, że powód znał stan techniczny lokalu przed podpisaniem umowy najmu i wiedział, że nie ma w nim ogrzewania, jednak nie zgłaszał zastrzeżeń co do tego stanu. Zatem przyjąć należy, że strony w ten zmodyfikowały zobowiązanie wynajmującego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c., zwalniając stronę pozwaną z obowiązku wydania lokalu wraz z instalacją grzewczą. Co więcej, należy mieć na uwadze, że najemca może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków. Mianowicie, powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zdanie pierwsze k.c.). Tymczasem, w okolicznościach faktycznych sprawy, nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez powoda wyznaczony stronie pozwanej. Dodać również należy, że roszczenie najemcy o zwrot nakładów koniecznych po zakończeniu umowy najmu nie powstaje tylko z tego tytułu, że wynajmujący toleruje fakt ich dokonywania czy też nawet wyraża na nie zgodę. Kwestia rozliczeń w tym zakresie winna być bowiem co do zasady rozstrzygnięta w drodze umowy stron (wyroki Sądu Najwyższego

z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04, LEX nr 277867 i powołany wyżej z dnia

12 stycznia 2012 r., II CSK 283/11, LEX nr 1110972). Tymczasem w istotnej umowie najmu strony nie poruszyły w ogóle kwestii rozliczeń jakichkolwiek nakładów.

Abstrahując od powyższego, w ocenie Sądu uznać należy, że powód dokonał na przedmiotowy lokal wyłącznie nakładów ulepszających. Standard tego lokalu przed ich poczynienia był bardzo niski, a dokonane przez powoda nakłady nie służyły zachowaniu jego substancji, ale modernizacji i podwyższeniu jego standardu. W szczególności nakłady

w postaci wykonania przez powoda instalacji kominkowej nie zmierzały do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, ale miały na celu jego przystosowanie dla potrzeb powoda. Należy bowiem zaznaczyć, iż sporny

lokal od wielu lat był wynajmowany, zaś ostatni najemca w celach grzewczych używał pieca tzw. „kozy”. Powód równie dobrze mógł zakupić taki piec, bądź też używać ogrzewania elektrycznego. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego ulepszeniami rzeczy są bowiem dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy przez wynajmującego zwiększają jej wartość lub użyteczność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, LEX nr 577236). Ulepszenie zatem traktować należy jako nakład, ale nie konieczny, lecz użyteczny. Jeżeli zaś najemca ulepszył najętą rzecz, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości

w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 k.c.). Oznacza to, że wynajmujący obowiązany jest zwrócić te nakłady, które zwiększają wartość lokalu w chwili wygaśnięcia umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1988 r., I CR 159/88, LEX nr 78222). W orzecznictwie wskazuje się także, iż o tym za które ulepszenia najemca może domagać się zapłaty po zakończeniu najmu, decyduje to, czy są one korzystne dla wynajmującego, zwykle właściciela nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 października 2007 r., I ACa 741/07, Rejent z 2007 r., nr 10, poz.175). W tym miejscu należy podkreślić, iż wynajmujący zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c. powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Brak wykonania i wykończenia budowlanego przedmiotu najmu powoduje, że przedmiot najmu nie jest przydatny dla przedmiotowej umowy. Wynajmujący nie może, nawet poprzez umowne zobowiązanie najemcy, przenieść na niego obowiązków budowlanych związanych z przedmiotem najmu. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 grudnia 1982 r. (I SA 1356/82, ONSA z 1982 r., z. 2 poz. 115), który zachował nadal aktualność, stwierdza, że należy uznać za niedopuszczalne przydzielenie pomieszczenia, które nie nadaje się do zamieszkania ze względu na stan techniczny nawet, gdy uprawniony zobowiąże się do przeprowadzenia remontu. Obowiązek taki może obciążać tylko zarządcę lub właściciela budynku. Zastosowanie ma tu bowiem art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku. Najemcę w myśl art. 662 § 2 k.c. obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Określenie „drobne nakłady” nie jest zwrotem precyzyjnym, jednak w doktrynie przyjmuje się, iż są to inne nakłady, niż te konieczne obciążające wynajmującego, to zacytuje takie, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku. Do drobnych nakładów w przypadku najmu lokalu, które w myśl art. 681 k.c. obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi

i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Można zatem mówić o zwykłych nakładach, które związane są z korzystaniem z rzeczy i jej naturalnym zużyciem. Wszelkie pozostałe nakłady należy uznać za użyteczne, a nie konieczne i co do zasady wynajmujący powinien je ponosić, a najemca ewentualnie za jego zgodą. Przykładem może być obowiązek zapewnienia najemcy możliwości korzystania z wody, gdyż bez tej możliwości lokal mieszkalny nie można uznać za przydatny do użytku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1998 r.,

II CKN 25/97, LEX nr 56808). Brak zgody wynajmującego na dokonane przez najemcę nakłady ma ten skutek, że nie będzie on mógł żądać od wynajmującego zwrotu ich wartości,

a w razie zakończenia najmu, winien oddać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

W ocenie Sądu, poczynione przez powoda w lokalu mieszkalnym strony pozwanej w czasie trwania umowy najmu nakłady w postaci: ogólnego remontu, położenia gładzi na ścianach, wykonania w lokalu instalacji kominkowej i nowej instalacji ciepłej i zimnej wody, założenia nowego oświetlenia lokalu, wyłożenia podłóg i ścian kafelkami i położenia paneli, a także podwieszenie sufitu w przedpokoju – są nakładami użytecznymi. Nadto o tym, iż nakłady te miały charakter użyteczny świadczy fakt, iż nie zostało wykazane, by przedmiotowy lokal nie nadawał się do zamieszkania. Stan techniczny tego lokalu w momencie objęcia go przez powoda był w istocie identyczny, jak we wcześniejszych wypadkach jego wynajmowania. Nie ulega natomiast wątpliwości, że przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne, należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r., V CK 751/04, Monitor Prawny

z 2005 r., nr 17, s. 828). Zasadą jest przy tym, że decyduje wartość nakładów z chwili ich zwrotu uprawnionemu, to jest w tym wypadku w chwili zwrotu lokalu wynajmującemu, co nastąpiło w dniu 12 marca 2012 r., istotne jest bowiem uzyskanie rzeczywistej korzyści przez uprawnionego, a nakłady muszą być użyteczne w chwili zwrotu, a nie w innym dowolnie wybranym momencie (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX nr 536762; z dnia 3 października 2002 r., III CKN 402/01, LEX nr 1130168; z dnia

22 marca 2006 r., III CSK 3/06 LEX nr 196597 i z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09, LEX nr 654430). W tym miejscu należy podkreślić, że oczywiście powód wykazał, iż doszło do wykonania wyszczególnionych przez niego prac, albowiem potwierdzają to złożone przez niego dokumenty oraz zeznania świadków. Co więcej, porównanie stanu technicznego lokalu z dnia udostępnienia go powodowi i z dnia jego wydania, także nie budzi wątpliwości.

Zgodnie więc z powołanym wcześniej przepisem art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Niniejszy przepis ma kluczowe znaczenie w kwestii rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na rzecz wynajmującego. Ma on zastosowanie tylko i wyłącznie wtedy, gdy umowa między stronami w żaden sposób nie reguluje rozliczenia nakładów ulepszających. Ma zatem charakter dyspozycyjny, pozostawiając w tym zakresie stronom umowy swobodę. W związku z tym najemca

z wynajmującym mogą w umowie uregulować skutki ulepszeń na lokal dowolnie, według swojego woli i uznania. Dopiero w przypadku braku takiego zapisu w umowie, znajdzie zastosowanie przepis art. 676 k.c. W szczególności dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, iż wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą i to bez względu na ich charakter (czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) zostanie zatrzymana przez wynajmującego z obowiązkiem zwrotu kosztów nakładów na rzecz najemcy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. II CSK 69/08, LEX nr 548800). Tymczasem, dokonując analizy treści umowy łączącej strony należy stwierdzić, iż strony nie dokonały modyfikacji zasad rozliczania nakładów po zakończeniu najmu objętych normą art. 676 k.c.,

a zatem strona pozwana mogła żądać od powoda przywrócenia stanu poprzedniego lokalu.

W ocenie Sądu jednak skorzystanie przez stronę pozwaną z jej prawa podmiotowego przewidzianego w art. 676 k. c. i żądanie przywrócenia stanu poprzedniego lokalu jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego. Okoliczności faktyczne sprawy pozwoliły bowiem na ustalenie, że dokonanie przez stronę pozwaną wyboru, jako sposobu rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów, żądania ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego jest sprzeczne

z przeznaczeniem lokalu, zmienionym dzięki tym nakładom w sposób oczekiwany przez obie strony oraz jest nieuzasadnione ekonomicznie, a także nieracjonalne. Racjonalnie bowiem trudno sobie wyobrazić przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotowego lokalu, a więc na przykład usunięcie z lokalu instalacji grzewczej, wodnej i elektrycznej oraz kafelek czy paneli – tym bardziej, że lokal ten już został komu innemu wynajęty. Żądanie strony pozwanej dokonania tego rodzaju zmian niewątpliwie jest sprzeczne z przeznaczeniem lokalu i jako takie stanowi nadużycie prawa.

Z uwagi zatem na fakt, że strona pozwana bezskutecznie zażądała przywrócenia stanu poprzedniego, a ponadto zatrzymała ulepszenia dokonane przez powoda, powód mógł skutecznie domagać się od niej zwrotu wartości pozostawionych w przedmiotowym lokalu nakładów. Niemniej jednak – wbrew stanowisku powoda – wartości poczynionych przez niego ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. W takiej sytuacji określa się bowiem wzrost wartości rzeczy z chwili jej zwrotu (powołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX nr 536762; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2012 r., I ACa 284/12, LEX nr 1238474). Nie ulega bowiem wątpliwości, że na skutek prac wykonywanych przez powoda zmienił się standard i funkcjonalność lokalu, o czym świadczy chociażby wysokość czynszu opłaconego przez nowego najemcę lokalu, ale sama wartość wykonywanych prac nie ma bezpośredniego

znaczenia (czyli przełożenia wprost) na wzrost tego standardu czy też tej funkcjonalności. Wartość ulepszeń była przy tym okolicznością wymagającą wiadomości specjalnych, a zatem została ustalona przez Sąd na podstawie opinii biegłego M. K., który w sposób jednoznaczny stwierdził, iż poczynione przez powoda nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny spowodowały wzrost jego wartości, liczonej jako różnica wartości lokalu przed remontem i po remoncie, a wartość rynkowa tych ulepszeń stanowi kwotę 11 600 zł. Należy przy tym zaznaczyć, że ta opinia biegłego nie była kwestionowana przez strony, zaś Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność tej opinii, która była sporządzona w sposób logiczny, przejrzysty i przekonujący.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd zasądził na rzecz powoda wyłącznie kwotę 11 600 zł, odpowiadającą wartości ulepszeń i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W tym miejscu należy dodatkowo podkreślić, że wbrew stanowisku strony pozwanej,

zwolnienie powoda od pobierania czynszu przez okres dwóch miesięcy, nie było związane

z rozliczeniem nakładów, ale z niemożnością korzystania z lokalu w trakcie remontu. Czynsz jako ekwiwalent uprawnienia do korzystania z rzeczy należy się wtedy, gdy najemca może faktycznie używać jej zgodnie z przeznaczeniem, a zatem błędne było stanowisko strony pozwanej, iż powód otrzymał rekompensatę poniesionych nakładów na remont, nie płacąc

w miesiącu styczniu i lutym 2003 r. czynszu w wysokości po 131 zł miesięcznie.

Dla oceny żądania pozwu należało na koniec wskazać, iż bezzasadny był również zarzut strony pozwanej przedawnienia roszczenia, albowiem do przedawnienia roszczenia

o zwrot nakładów ma zastosowanie przepis art. 677 k.c., zgodnie z którym roszczenia najemcy z art. 676 k.c. przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy – niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne. Przewidziany w art. 677 k.c. roczny termin przedawnienia liczy się przy tym od dnia, w którym nastąpił „zwrot rzeczy” najętej wynajmującemu po zakończeniu najmu. Zwrot rzeczy wynajmującemu kładzie kres jej używaniu przez najemcę i stwarza dopiero podstawę do ostatecznego rozliczenia między stronami. Przez „zwrot rzeczy” według art. 677 k.c. rozumie się zaś nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego. Także inne – poza „wydaniem rzeczy” – stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. Jak ustalono na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powód opuścił zajmowany lokal w dniu 13 października 2011 r., pozostawiając w nim byłą żonę, która mając do niego wcześniej uprawnienia, po wyprowadzce byłego męża, próbowała nadal zamieszkiwać w lokalu, odwołując się od wydanych decyzji w tym przedmiocie. Po wyczerpaniu tych możliwości opuściła w końcu sporny lokal, a powód wówczas zwrócił stronie pozwanej przedmiot najmu. Z protokołu odbioru lokalu wprost natomiast wynika, że lokal został zwrócony i przekazany stronie pozwanej w dniu 12 marca 2012 r. Regulacja przepisu art. 677 k.c. jest jasna i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Początek biegu rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. związany jest z dniem zwrotu rzeczy, nie zaś z wygaśnięciem łączącego strony stosunku najmu. Mając więc na uwadze, że powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone

w dniu 07 grudnia 2012 r., roszczenie powoda z pewnością nie uległo przedawnieniu.

Co się zaś tyczy żądania powoda zapłaty odsetek ustawowych, to wskazać należy, że

z przepisu § 1 art. 481 k.c. wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki za opóźnienie należą się więc zarówno bez względu na szkodę poniesioną przez wierzyciela, jak i zawinięcie okoliczności opóźnienia przez dłużnika (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 r., I CRN 121/94, OSNC z 1995 r.,

z. 1, poz. 21). W świetle przepisów ustawy dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, gdy nie spełnia świadczenia w terminie oznaczonym w sposób dostateczny lub wynikającym

z właściwości zobowiązania. W przypadku zobowiązań terminowych, jeśli dłużnik nie realizuje w terminie swych obowiązków wynikających z treści zobowiązania, opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. W przypadku z kolei zobowiązań bezterminowych opóźnienie nastąpi dopiero w przypadku niedostosowania się do wezwania wierzyciela żądającego spełnienia świadczenia, chyba że obowiązek jego spełnienia wynika z właściwości zobowiązania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r., I ACr 592/95, OSA z 1996 r., z. 10, poz. 48). W rozpatrywanej sprawie zobowiązanie pozwanego jest zobowiązaniem bezterminowym, co oznacza, iż roszczenie z tego tytułu staje się wymagalne dopiero po wezwaniu dłużnika do wykonania świadczenia. Zgodnie bowiem

z przepisem art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Przy czym Sąd ustalił, że przed wytoczeniem powództwa powód wzywał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 28 950 zł w terminie do dnia

15 października 2012 r. Tym samym należało przyjąć, że strona pozwana powinna uiścić tę kwotę najpóźniej w tym terminie, w związku z czym od dnia następnego należały się powodowi odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty.

Z tych wszystkich względów, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak

w punktach I i II wyroku.

W niniejszej sprawie Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłych oraz koszty związane ze stawianiem świadka na rozprawie w łącznej kwocie 1 504,22 zł. W związku z powyższym, stosownie do przepisów art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego

w D. powodowi kwotę 892,45 zł, zaś stronie pozwanej kwotę 611,77 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Zgodnie bowiem ze wskazanymi przepisami przedmiotowymi wydatkami sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży strony, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 100 k.p.c. W tych okolicznościach należało obciążyć obowiązkiem uiszczenia wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa: powoda w 59,33 %, zaś stronę pozwaną w 40,67 %.

W oparciu o wskazane przepisy orzeczono jak w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu (punkt IV wyroku) postanowiono w oparciu o powołany przepis art. 100 w związku z przepisami art. 99, art. 98 § 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) – jedn. tekst Dz. U z 2013 r., poz. 461) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – jedn. tekst Dz. U z 2013 r., poz. 490). Ponieważ powód poniósł łącznie koszty procesu w kwocie 4 844 zł (2 400 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 1 427 zł opłata od pozwu, 1 000 zł zaliczka na biegłego) i wygrał sprawę

w 40,67 %, zaś strona pozwana poniosła te koszty w kwocie 2 417 zł (2 400 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa) i wygrała sprawę

w 59,33 %, należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 536,04 zł tytułem zwrotu części tych kosztów [(4 844 zł x 40,67 %) - (2 417 zł x 59,33 %)].