

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zasądził od D. W. rzecz S. N. kwotę 31.613,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6.990,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalając powództwo, opiewając w sumie na kwotę 32.372,07 zł, w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że powództwo wywodzone było z twierdzenia o tym, że pozwana wynajmowała powodowi lokal, zaś powód dokonał w lokalu ulepszeń, których zwrotu wartości obecnie dochodzi.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 lutego 2009 r. pozwana zawarła, w formie pisemnej, z K. W., ówczesną narzeczoną powoda, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł., przy ul. (...). Lokal składał się z trzech pokoi, kuchni, WC oraz przedpokoju, o łącznej powierzchni 100,3 mkw. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 601,80 złotych.

W § 5 ust. 1 umowy najmu strony umowy ustaliły, że wszelkie przeróbki i modernizacje wynajmowanego lokalu mieszkalnego wymagają zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, a koszty adaptacji, przeróbek i modernizacji lokalu będzie ponosił najemca i nie będzie on wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń w stosunku do wynajmującego w chwili rozwiązania umowy. Zgodnie z § 8 ust. 3 umowy „w przypadku, gdy w trakcie użytkowania lokalu najemca dokonał wymiany np. instalacji grzewczej, osprzętu elektrycznego czy wodno-kanalizacyjnego, zobowiązany jest do pozostawienia go bez finansowego regresu w stosunku do wynajmującego”. Treść umowy najmu była powodowi znana, gdyż był on obecny przy jej spisaniu.

Pomimo, że powód nie został ujęty w umowie najmu jako najemca, pozwana miała świadomość, iż będzie on zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu razem z K. W..

W chwili zawarcia umowy najmu przedmiotowy lokal był w złym stanie technicznym, nie nadającym się do zamieszkania. Ściany były nieotynkowane i niepomalowane, brak było ogrzewania, zlewu w kuchni. W mieszkaniu nie było łazienki (wanny, umywalki). W okresie od zawarcia umowy najmu do sierpnia 2009 r. powód wraz z K. N. przeprowadzali w przedmiotowym lokalu remont w celu przystosowania go do zamieszkania. Prace remontowe wykonywali samodzielnie, z pomocą rodziny. Remont był finansowany wspólnie przez powoda oraz K. N.. Do czasu zawarcia przez nich małżeństwa prace remontowe zostały zakończone. Pozwana wiedziała o przeprowadzanym remoncie, jednakże ani pomiędzy stronami umowy najmu ani pomiędzy pozwaną a powodem nie były dokonywane żadne ustalenia co do ewentualnych rozliczeń za wykonane prace. W dniu 22 sierpnia 2009 r. powód wstąpił w związek małżeński z K. W.. Pod koniec sierpnia 2009 r. powód wraz z K. N. wprowadzili się do przedmiotowego lokalu, gdzie zamieszkiwali do końca czerwca 2011 roku. W dniu 30 czerwca 2011 r. K. N. złożyła pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu przedmiotowej umowy oraz oświadczenie o braku roszczeń związanych z adaptacją, przeróbkami oraz modernizacją lokalu. W dniu 1 lipca 2011 r. K. N. i D. W. podpisały protokół zdawczo-odbiorczy, w którym udokumentowany został stan techniczny lokalu na chwilę rozwiązania umowy najmu. Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu przez powoda i K. N. pozwana rozpoczęła w lokalu kolejny remont i jesienią 2011 wprowadziła się do niego wraz z dziećmi. Pozwana musiała położyć w lokalu siatkę i nowy tynk, ponieważ ściany były krzywe. Obniżyła sufity, wyremontowała drzwi, wycyklinowała i polakierowała podłogi (oprócz podłogi w kuchni). Pozwana korzysta z pieca, grzejników, umywalki, wanny, zlewozmywaka które zostały zamontowane w trakcie remontu wykonywanego przez powoda i K. N.. Wykorzystuje również wyremontowaną przez nich instalację elektryczną w kuchni i przedpokoju.

W świetle tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, że żądanie powoda jest uzasadnione prawie w całości. Wskazał, że na ostatnim terminie rozprawy powód jako podstawę prawną roszczenia wskazał przepis art. 405 kc. Konsekwencją tego stwierdzenia było także oświadczenie, iż nie był najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...), co stanowiło

zmianę stanowiska wyrażonego w pozwie, w którym roszczenie było wywodzone ze stosunku kontraktowego. Sąd Rejonowy stwierdził jednak, że wskazanie podstawy faktycznej pozwu nie wiąże go. Natomiast oświadczenie powoda odnośnie tego, że nie był on najemcą spornego lokalu nie może zmienić ustalonych faktów.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pomimo nieuwzględnienia powoda w spisanej umowie jako najemca należy przyjąć, że powód faktycznie był najemcą, a jego przystąpienie do umowy nastąpiło per facta concludentia. Był obecny przy zawieraniu umowy, czuł się najemcą lokalu, a przez wynajmującą traktowany był na równi ze swoją narzeczoną, następnie żoną. Nie można go traktować jako biorącego lokal w używanie od K. N.. Decyzja o najmie lokalu podjęta została podjęta wspólnie, narzeczeni razem przystąpili do remontu i wspólnie decydowali o wszelkich kwestiach związanych z lokalem.

Omawiając zasadność roszczenia o zwrot wartości nakładów Sąd Rejonowy omówił rozróżnienie nakładów koniecznych od nakładów użytecznych i nakładów zbytkownych. Stwierdził, że orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku, że bez względu na uregulowania umowy w zakresie rozliczania pomiędzy stronami dokonanych nakładów i ulepszeń, przedmiot najmu musi być wydany najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 kc), z wyjątkiem jedynie tych sytuacji, gdy strony jasno określiły, że np. lokal będzie wydany w stanie surowym, a najemca musi sam przystosować go do własnych potrzeb. Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowej umowie brak jest analogicznych zapisów, natomiast umowa wprost stanowi o najmie lokalu mieszkalnego – umówionym użytkowaniem jest więc w tym przypadku mieszkanie, a więc lokal powinien być wydany w stanie, w którym nadaje się on do zamieszkania.

Oceniając, które z prac, nakładów poczynionych na lokal doprowadziły go do stanu zdatnym do zamieszkania, sąd odwołał się do opinii biegłego z dziedziny budownictwa mgr inż. Z. C.. Na podstawie tej opinii ustalono zakres tych prac, a także ich wartość (pominął przy tym rachunki przedstawione przez powoda). Z uwagi na uznanie, że korzyść majątkowa, którą otrzymała pozwana nie została uzyskana bez podstawy prawnej, Sąd Rejonowy, uwzględniając powództwo, nie uczynił tego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Uzasadnienie zawiera także motywy pozostałych rozstrzygnięć zawartych w wyroku.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła pozwana, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 231 kpc w związku z art. 316 § 1 kpc, z powodu wyjścia przez Sąd I instancji poza wskazaną przez powoda przed zamknięciem rozprawy podstawę faktyczną roszczenia i ustalenie, że powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) per facta concludentia, ponieważ „powód był obecny przy zawieraniu umowy i niejako miał wpływ na jej kształt”, mimo że powód oświadczył, iż nie był najemcą lokalu i z pozwaną nie łączył go żaden stosunek prawny,

- art. 233 § 1 oraz art. 328 § 2 kpc skutkujące:

- ustaleniem, że wszystkie nakłady na lokal pozwanej zgłoszone w pozwie były finansowane ze środków powoda, podczas gdy z zeznań świadka K. N. wynika, że oboje ponosili koszty remontu mieszkania, remont był wykonywany systemem gospodarczym za pomocą rodziny, bez kosztów ponoszonych przez powoda,

- ustaleniem, że wszystkie nakłady na lokal pozwanej zostały dokonane przed zawarciem związku małżeńskiego powoda ze świadkiem K. N., podczas gdy z dowodów z dokumentów np. faktury z dnia 3 listopada 2011 roku na materiały do centralnego ogrzewania opiewającego na kwotę 13.592,39 złotych, faktury za cyklinowanie podłogi oraz załączonych do pozwu paragonów wynika, że większość tych materiałów została zakupiona oraz prace remontowe były wykonywane po ślubie powoda - w czasie obowiązywania wspólności majątkowej ze świadkiem,

- nieuwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, a w szczególności dowodów z dokumentów załączonych przez powoda na okoliczność kosztów poniesionych przez niego w celu wykonania prac dochodzonych pozwem, z których to dokumentów wynika, że większość prac w mieszkaniu pozwanej została wykonana po zawarciu

związku małżeńskiego ze świadkiem K. N.; tymczasem Sąd I. instancji ustala, że wszystkie prace zostały wykonane przed ślubem powoda,

- dokonaniem ustaleń na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa, który dokonał wyceny prac budowlanych, a nie nakładów na lokal i to w sposób wykraczający poza zakres udzielonego mu zlecenia oraz niezgodny ze stanem faktycznym sprawy, ponieważ biegły ustalał koszty tych prac w taki sposób jakby były wykonywane przez firmy, przy użyciu specjalistycznego sprzętu, podczas gdy z ustaleń Sądu I instancji wynika, że wszystkie prace były wykonywane za pomocą rodziny i systemem gospodarczym,

- bezzasadnym pominięciem dowodów z dokumentów załączonych do pozwu jako dowód wykonania prac remontowych przez powoda w mieszkaniu pozwanej, które to dokumenty prowadzą do odmiennych wniosków co do zakresu prac i czasu ich wykonania, co ostatecznie ma wpływ na legitymację procesową powoda, która po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej ograniczona jest do części wierzytelności, przypadającej ewentualnie powodowi,

- niewyjaśnieniem w uzasadnieniu orzeczenia podstawy faktycznej i prawnej zaskarżonego wyroku, ponieważ dowody, które Sąd Rejonowy przyjął za podstawę do dokonywania ustaleń, różnią się między sobą co do zakresu prac, stosunków faktycznych i prawnych między stronami, a także są sprzeczne z ustaleniami Sądu I instancji. Również podstawa prawna odpowiedzialności pozwanej nie została wyjaśniona w sposób dostateczny, ponieważ z umowy najmu lokalu wynika, że koszt adaptacji, przeróbek i modernizacji lokalu obciąża najemcę, który z tego tytułu nie będzie zgłaszał roszczeń przeciwko wynajmującemu po rozwiązaniu stosunku najmu. Tymczasem Sąd I. instancji jako podstawę odpowiedzialności pozwanej wskazuje art. 662 § 1 kc, który ma charakter względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że strony mogą w umowie odmiennie kształtować wzajemne obowiązki i uprawnienia,

- art. 217 § 3 kpc w związku z art.227 kpc polegające na oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego do wyceny nakładów na lokal mieszkalny pozwanej, zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zm.), mimo że opinia biegłego sądowego mgr inż. Z. C. nie odpowiada na tezę dowodową Sądu I instancji i nie wyjaśnia istoty sprawy;

- art. 662 § 1 kc polegające na błędnej wykładni tego przepisu i zastosowanie go jako podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanej - osoby wynajmującej, mimo innych uregulowań zawartych w umowie najmu spornego lokalu,

- art. 659 w związku z art. 680 kc na skutek zastosowania tych przepisów, mimo że strony procesu nie zawierały umowy najmu lokalu, a powód nie wywodził swoich roszczeń z umowy,

- art. 663 kc polegające na jego zastosowaniu, mimo iż powód nie wyznaczał żadnego terminu pozwanej do wykonania prac, a sam fakt godzenia się wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z lokalu nie usprawiedliwia z mocy samego prawa, roszczenia najemcy o zwrot wartości tych nakładów.

Powołując się na te przepisy skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I. instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu, względnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy ocenia, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są wystarczające do merytorycznego orzekania w sprawie. Jednocześnie Sąd odwoławczy przyjmuje te ustalenia za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Powództwo należy uznać za niezasadne z przyczyn leżących w sferze przepisów prawa materialnego i umowy łączącej strony. Dla dokonania tej oceny wystarczające jest oparcie się na tej części ustaleń faktycznych, która była w sprawie niesporna i nie była kwestionowana w apelacji.

Mimo zasadniczej zasadności apelacji należy stwierdzić, że nie jest trafny zarzut orzeczenia ponad żądanie. Trafnie stwierdził Sąd Rejonowy, że nie jest on związany wskazywaną przez powoda podstawą prawną żądania, podobnie jak przyjmowaną w jego oświadczeniach procesowych oceną przytoczonej podstawy faktycznej roszczeń i wspierających ją dowodów.

Należy jednak stwierdzić, że zarówno przy przyjęciu, iż powód był stroną umowy najmu, jak i przy przyjęciu, że nią nie był, jego roszczenia są bezzasadne. Dla porządku należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy uznaje za przekonujące stanowisko Sądu Rejonowego o istnieniu więzi obligacyjnej pomiędzy powodem a pozwaną, jednak dalsza część uzasadnienia zawiera omówienie obu alternatywnych reżimów prawnych odpowiedzialności.

Przy przyjęciu, że powoda z pozwaną łączyła umowa najmu należy stwierdzić, że istotą sporu w sprawie jest ocena charakteru przepisu art. 662 § 1 kc. Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie apelującej, zgodnie z którym przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Sam Sąd Rejonowy wskazywał, że możliwe jest umówienie się co do najmu lokalu mieszkalnego w stanie nie nadającym się do zamieszkania np. wtedy, gdy mowa o lokalu w stanie surowym. Poglądowi temu nie sposób odmówić słuszności, zwłaszcza wobec różnorodności stanów faktycznych, w których zawierane są umowy najmu lokali mieszkalnych. Sąd Rejonowy nie dostrzegł jednak, że sytuację faktyczną w obecnej sprawie należy ocenić podobnie. Niesporne było, że lokal nie nadawał się do zamieszkania. Było to z góry wiadome wszystkim stronom umowy, nie wyłączając powoda. Trudno zatem wywodzić, że pozwana miała obowiązek wydania lokalu w stanie nadającym się do zamieszkania, skoro stan ten takim nie był i tylko takie mieszkanie było przedmiotem najmu. W tym stanie rzeczy postanowienia umowy dotyczące wyłączenia prawa do żądania zwrotu wartości ulepszeń należy uznać za integralną część umowy, bez której nie doszłoby do jej zawarcia (w rozumieniu analogicznym do sformułowania przepisu art. 58 § 3 kc). Trudno przyjmować inaczej, skoro lokal nie nadawał się do zamieszkania i z istoty rzeczy wymagał nakładów, których wynajmująca - jak wynika z umowy - nie była skłonna zwracać. Takie postanowienia umowne strony akceptowały. Należy więc stwierdzić, że w sprawie nie zachodzą przeszkody do zastosowania przepisu art. 354 § 1 kc, zgodnie z którym wykonanie zobowiązania winno nastąpić zgodnie z jego treścią (*pacta sunt servanta*).

Dodać należy, że także przy przyjęciu, iż pozwany nie był stroną umowy najmu, jego roszczenie nie jest zasadne. W takim wypadku jego tytuł do zajmowania lokalu wynikałby ze stosunku zbliżonego do umowy użyczenia, w którym stroną użyczającą lokalu do korzystania była jego obecna żona. W takim jednak wypadku należałoby ocenić, że powód był jedynie posiadaczem zależnym, który swoje roszczenia mógłby kierować co najwyżej do podmiotu, od którego czerpał swojej uprawnienie do korzystania z lokalu, a więc do ówczesnej narzeczonej. Natomiast koncepcja prawna przyjęta na ostatnim terminie rozprawy pierwszoinstancyjnej, tj. „przejsie” z odpowiedzialności kontraktowej w reżim odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, zmierza do obejścia przepisów o rozliczeniach pomiędzy posiadaczami i właścicielem. Dopuszczalność takiej zmiany reżimu odpowiedzialności, z kontraktowej lub prawnorzeczowej, na odpowiedzialność z art. 405 kc została odrzucona przez dorobek judykatury (por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1999 r., II CKN 466/98 a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00). Nadmienić należy, że skoro to narzeczona powoda zawierała umowę najmu, to zgodnie z doświadczeniem życiowym powód mógł rozważać celowość wspólnego zawarcia umowy.

Z tej przyczyny apelację należało uznać za uzasadnioną, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa, a także włożeniem na powoda pełnych kosztów procesu (art. 386 § 1 kpc).

W odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w obu instancjach podstawą orzeczenia był przepis art. 98 § 1 kpc. Skutkowało to włożeniem na powoda obowiązku zapłaty na rzecz pozwanej kwot: 2.417 zł za postępowanie pierwszoinstancyjne oraz 2.787 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Wysokość kwot zasądzonych

tytułem zwrotów kosztów zastępstwa procesowego ustalono stosownie do przepisów § 6 ust. 5 a także § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Nadto za postępowanie pierwszoinstancyjne uwzględniono 17 zł opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa, zaś za postępowanie odwoławcze 1.587 zł opłaty od apelacji.