

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 sierpnia 2013 roku powódki J. P. (1) oraz J. P. (2) wystąpiły przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 44.702,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Na uzasadnienie żądania pozwu powódki wskazały, że kwota 40.000 zł obejmuje zwrot kosztów instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody zainstalowanego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w 2002 roku, zaś kwota 4.702,56 zł obejmowała zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej uiszczonej przy zawieraniu umowy najmu.

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu, kwestionując roszczenie powódek zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwany zakwestionował zgłoszone roszczenie o zwrot nakładów na lokal w postaci instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody podnosząc, że pozwany wyraził zgodę na wykonanie tych prac zastrzegając, że prace te mogły być wykonane jedynie bez prawa regresu do wynajmującego. Nadto pozwany zakwestionował wysokość roszczenia z tego tytułu wskazując, że w żaden sposób nie została wykazana wysokość roszczenia z tego tytułu. Niezależnie od powyższego, zdaniem pozwanego, skoro od daty dokonania nakładów minęło 10 lat, roszczenie o zwrot nakładów przedawniło się. Z kolei odnosząc się do żądania zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej pozwany podniósł, że roszczenie z tego tytułu nie jest wymagalne ponieważ nie upłynął termin zwrotu kaucji przez pozwanego, bowiem powódki nie opuściły zajmowanego lokalu. W odniesieniu do powódki J. P. (2) pozwany podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej, wskazując że umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta przez J. P. (1).

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu nie obciążając nimi powódek.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 października 1989 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w Ł. a J. P. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 112,27 m². Lokal był wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę, elektryczność oraz gaz i jeden piec wymagający remontu, ogrzewanie piecowe było zaś jedynym źródłem ogrzewania. J. P. (1) przejęła lokal od poprzedniego najemcy.

Pismem z dnia 9 września 2002 roku J. P. (1) wystąpiła do Administracji (...) Ł. Centrum I w Ł. z wnioskiem o pozwolenie na zainstalowanie pieca c.o. – c.o.w. We wniosku wskazano, że piec dwufunkcyjny jest niezbędny zarówno do ogrzewania jak i posiadania ciepłej wody. Pismem z dnia 8 października 2002 roku Administracja (...) wyraziła zgodę na zainstalowanie pieca gazowego centralnego ogrzewania wraz z instalacją c.o. i c.w.u. pod warunkiem opracowania dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem odpowiednich zezwoleń, roboty miały być wykonane na koszt własny bez prawa regresu do administracji.

Pismem z dnia 15 maja 2012 roku Administracja (...) Ł. Centrum I wypowiedziała J. P. (1) umowę najmu wskazując jako przyczynę wypowiedzenia zaległości przekraczające trzy pełne okresy płatności. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 30 października 2013 roku zasądzono od J. P. (1) oraz J. P. (2) solidarnie na rzecz Miasta Ł. kwotę 20.254,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

Obecnie toczy się postępowanie o eksmisję J. P. (1) oraz J. P. (2) z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i została zarejestrowana pod sygn. akt XVIII C 4601/12. Postępowanie to zostało zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. do czasu zakończenia niniejszego postępowania.

Miasto Ł. zaoferowało J. P. (1) oraz J. P. (2) zawarcie umowy najmu lokalu zastępczego na okres 12 miesięcy z uwagi na fakt, że kamienica przy ul. (...) została przeznaczona do rewitalizacji, co wiąże się z koniecznością opróżnienia kamienicy z lokatorów.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji przyjął, że powództwo jako przedwczesne i nieudowodnione co do wysokości podlegało oddaleniu.

Powódki wystąpiły przeciwko pozwanemu z dwoma odrębnymi roszczeniami. Po pierwsze wniosły o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej uiszczonej przy zawieraniu umowy najmu w wysokości 4.702,56 zł, po drugie wystąpiły o zwrot kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu wydatków, jakie poniosły na zainstalowanie w wynajmowanym lokalu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Zarzut pozwanego wskazującego na brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki J. P. (2) jest uzasadniony. Obydwa roszczenia dotyczyły stosunku najmu, którego stroną była jedynie powódka J. P. (1). Wobec powyższego powództwo w stosunku do powódki J. P. (2) podlegało oddaleniu z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej.

Stosownie do treści art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. J. P. (1) nie udowodniła, że kaucja na zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu została przez nią wpłacona przy zawarciu umowy z dnia 30 października 1989 roku. Strona pozwana przeczyła tej okoliczności, zaś fakt ten nie wynikał z załączonej do akt sprawy umowy. Strona powodowa nie przedstawiła zaś żadnego wiarygodnego dowodu świadczącego o wpłacie przez najemczynię kaucji przy zawarciu umowy. Po wtóre, zgodnie z treścią art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, co nie nastąpiło do daty wyrokowania. Odnosząc się z kolei do drugiego z roszczeń, tj. zapłaty kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na wynajmowany lokal poprzez zainstalowanie centralnego ogrzewania, Sąd Rejonowy uznał to żądanie za niewymagalne na datę zamknięcia rozprawy oraz za nieudowodnione co do wysokości.

W ocenie Sądu Rejonowego roboty wykonane przez powódkę J. P. (1) w postaci wykonania instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji ciepłej wody należało rozpatrywać w kategoriach nakładów dokonanych na rzecz najętą. Nie były to przy tym nakłady konieczne, ale nakłady zwiększające użyteczność rzeczy. Pamiętać należy, że powódka J. P. (1) zawierając umowę najmu zdawała sobie sprawę ze stanu lokalu, w tym także ze źródła ogrzewania tego lokalu. Tym samym jako nakłady konieczne można byłoby rozpatrywać wszelkie nakłady zmierzające do poprawy zainstalowanego źródła ogrzewania, a więc pieców grzewczych. Założenie instalacji centralnego ogrzewania niewątpliwie wpływało na zwiększenie użyteczności rzeczy najętej.

W dacie dokonywania nakładów w postaci centralnego ogrzewania obowiązywał art. 676 k.c., zgodnie z którym 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.

W rozpoznawanej sprawie strony nie zawarły umowy obejmującej rozliczenie nakładów dokonanych przez najemczynię. Oświadczenia woli stron nie były bowiem zgodne. O ile strona pozwana wyraziła zgodę na wykonanie przedmiotowych nakładów pod warunkiem braku prawa regresu do wynajmującego, o tyle strona powodowa nie zgodziła się na ten ostatni warunek. W zaistniałej sytuacji – wobec braku umowy stron – należało niniejszy spór rozpoznawać w oparciu o reguły ustawowe, tj. o art. 676 k.c.

Zgłoszone przez powódkę J. P. (1) roszczenie o zwrot nakładów na wynajmowany lokal należało uznać za przedwczesne. Na datę zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji powódki nadal zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu. Tym samym roszczenie powódki J. P. (1) nie było wymagalne i jako takie podlegało

oddaleniu. Roszczenie powódki J. P. (1) stanie się wymagalne dopiero po zaistnieniu dwóch zdarzeń: zwrocie lokalu wynajmującemu oraz wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. Jest to o tyle uzasadnione, że w przypadku gdy wynajmujący złoży oświadczenie o zatrzymaniu nakładów, ich wycena następuje na chwilę wydania rzeczy. Do chwili wydania rzeczy najętej najemca może cały czas korzystać z nakładów na rzecz, co wpływa również na stopień ich zużycia.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyła powódka żądając zmiany wyroku poprzez uwzględnienie żądań pozwu. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, brak rozpatrzenia dowodów przedstawionych przez powódkę, nie uwzględnienie roszczeń wzajemnych, które były przyczyną wystąpienia z pozwem. W uzasadnieniu apelacji skarżąca koncentruje się na podnoszonej przed Sądem I instancji argumentacji, że w sprawie winien mieć zastosowanie art. 663 k.c.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i wyrażone przez ten Sąd oceny prawne. Zarzuty skarżącego zawarte w apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

Mimo że powódka w pierwszej kolejności podnosi zarzuty naruszeniu przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, należyte rozpoznanie apelacji wymaga odniesienia się wprzód do zarzutów odnoszących się w istocie z przepisów prawa procesowego. Jest bowiem zrozumiałe, że oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego można dokonać wówczas, gdy stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, został prawidłowo ustalony.

Zarzuty względem oceny dowodów konstruowane są w odwołaniu do polemicznego stanowiska apelującego w tym przedmiocie oraz wniosków co do kształtu okoliczności faktycznych stanowiących podstawę weryfikacji zasadności powództwa. Wbrew oczekiwaniom apelującego, nie jest to jednak wystarczające dla podważenia prawidłowości kwestionowanego orzeczenia.

Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Osoba skarżąca może zatem tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione wymienione zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Mając wskazany wymóg na względzie, skarżący usiłuje wprowadzić formułować swoje zastrzeżenia w sposób mu odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie. Uwzględnić bowiem należy, że apelujący zarzuca Sądowi Rejonowemu dokonanie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów. Niemniej jednak takiej sytuacji nie wykazuje. W przeciwieństwie do Sądu Rejonowego, swoje stanowisko uzasadnia bowiem opierając się wyłącznie na wybiórczo powołanych dowodach, bez odniesienia się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zważyć zaś należy, że dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest nawet wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają na wyciągnięcie odmiennych wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnych, zadowolających dla skarżącej ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niej oceny materiału dowodowego w oderwaniu od całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że apelacja w przeważającej mierze opiera się na ponownym, niemniej wybiórczym akcentowaniu okoliczności, które zostały już przez Sąd I Instancji

dostrzeżone i rozważone, przy czym bez odniesienia się do całokształtu wniosków i wyводу przedstawionego w tym względzie przez Sąd Rejonowy.

W tym kontekście wskazać należy, iż niezmiernie trudno odnieść się do zarzutu naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie z uwagi na fakt iż powódka nie wskazała, które normy prawa materialnego zostały naruszone i na czym miałyby polegać ich niewłaściwe zastosowanie. Przypomnieć zatem jedynie należy, że nie sposób podzielić stanowiska powódki, aby zgłoszone roszczenie rozpatrywać w kontekście przesłanek sformułowanych w art. 663 k.c., a więc jako wydatek obciążający wynajmującego w związku ciężącymi na wynajmującym obowiązkami określonymi w przedmiotowym przepisie. Stosownie do treści 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 nie znajdował zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Podkreślenia wymaga, że lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w dacie zawierania umowy najmu z dnia 30 października 1989 roku nie był wyposażony w instalację centralnego ogrzewania. Lokal ten był ogrzewany za pomocą pieców grzewczych. Powódka J. P. (1) w dacie zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu wiedziała w jaki sposób przedmiotowy lokal był ogrzewany i godziła się na zamieszkiwanie w nim. Powódka zaakceptowała istniejący sposób ogrzewania w postaci pieców grzewczych. Podkreślenia wymaga, że w przypadku centralnego ogrzewania nie nastąpiła jego naprawa, ale zostało ono zamontowane od podstaw, co również wyłącza możliwość zastosowania art. 663 k.c.

Nie sposób także zgodzić się z powódką, że zgłoszone przez nią roszczenie jako roszczenie wzajemne nadawało się do potrącenia z roszczeniem pozwanego wynikającym z prawomocnego wyroku. Skuteczność i ważność potrącenia zależy od kilku elementów, w ramach których należy wymienić zaistnienie przesłanek do potrącenia (określonych w art. 498 § 1 k.c.). Żeby możliwe było złożenie skutecznie oświadczenia o potrąceniu to wierzytelności muszą spełniać określone wymogi jak wzajemność, jednorodzajowość, wymagalność oraz zaskarżalność. Dopiero gdy wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna oświadczenie o potrąceniu wywoła skutek w postaci umorzenia wierzytelności. Wymagalność jest stanem, w którym wierzyciel ma prawną możliwość zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, a dłużnik jest zobowiązany spełnić świadczenie. W przypadku wierzytelności termin wymagalności w zasadzie pokrywa się z terminem spełnienia świadczenia. Roszczenia mogą stać się wymagalne w dniu oznaczonym w umowie, w przepisach albo wynikać z natury zobowiązania. Roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Skoro zatem roszczenie powódki nie było wymagalne to i nie nadawało się do potrącenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążyć kosztami strony przegrywającej. Przywołany przepis, realizujący zasadę słuszności, stanowi wyjątek od ogólnej reguły obciążania stron kosztami procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.) - tzw. zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Hipoteza przepisu art. 102 k.p.c., odwołująca się do występowania „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nie obciążania jej kosztami procesu (por. postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 r., I CZ 110/07). Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych. Całokształt okoliczności, które mogłyby

uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CZ 26/11, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11).

W ocenie Sądu Okręgowego zachodzą przesłanki do odstąpienia od zastosowania art. 102 k.p.c., mimo, że z regulacji tej skorzystał Sąd I instancji. Powódka, mimo przegranej przed Sądem I instancji, zdecydowała się na kontynuowanie procesu, mając świadomość swojej niekorzystnej sytuacji majątkowej oraz znając motywy tego Sądu. Jak wskazano wyżej, sam stan majątkowy, czy sytuacja finansowa powódki nie stanowi okoliczności wyłącznie decydującej o zwolnieniu od kosztów procesu w pełnym zakresie. O ile bowiem taki stan może uzasadniać zwolnienie strony - całkowicie, lub częściowo - od kosztów sądowych, co wiąże się z zagwarantowaniem jej prawa do sądu, o tyle w przypadku kontynuowania procesu przegranego w pierwszej instancji, strona powinna liczyć się z obowiązkiem pokrycia kosztów obrony strony przeciwnej. Przyjąć zatem należało, że brak jest przesłanek, które uzasadniałyby zastosowanie art. 102 k.p.c.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty poniesione przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461).