

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi III Wydział Cywilny Odwoławczy

z dnia 16 maja 2022 roku, sygn. akt III Ca 1744/21

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi II Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 31 maja 2021 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II C 1748/20, w sprawie z powództwa A. i L. K. przeciwko Miastu Ł., oddalił powództwo o ustalenie czynszu za najem lokalu mieszkalnego uwzględniającego ulgi z tytułu braku instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki i w.c. znajdującym się na zewnątrz budynku i zapłaty na rzecz powodów kwoty 16 602 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 1 maja 2017 roku z tytułu nienależenie pobranej kwoty tytułem czynszu za okres do dnia 31 maja 2021 roku oraz orzekł o nieobciążaniu kosztami postępowania powodów.

/wyrok k. 144/

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

(uzasadnienie k. 155-160)

Od niniejszego wyroku, strona powodowa złożyła apelację. Przedmiotowe orzeczenie zostało zaskarżone przez powodów w całości.

Powodowie zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- nieuwzględnienie ciągłości najmu lokalu od 1983 roku do chwili obecnej, w którym były wykonane prace związane z ulepszeniami;
- nieuznanie wykonania prac przed 1994 r.;
- uznanie rozliczenia nakładów za ulepszenia na podstawie wyjaśnienia Zarządu Lokali Miejskich, bez dowodów świadczących o tym;
- niezasadne orzeczenie o przedawnieniu roszczeń w stosunku do ustalenia wysokości czynszu;
- bezzasadne poruszanie sprawy regresu;
- brak spojrzenia całościowo na sprawę, szczególnie we właściwie rozumianym aspekcie społecznym.

/apelacja k. 188/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu. Tytułem wstępu zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które znajdują oparcie w zgromadzonym na gruncie przedmiotowej sprawy, materiale dowodowym wobec czego, Sąd Okręgowy przyjmuje tak poczynione ustalenia za własne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zaskarżone orzeczenie nie kwestionowało wykonania przez powodów przyłączyń wodno-kanalizacyjnych do lokalu nr 1a położonego w Ł. przy ul. (...) przed dniem 12 listopada 1994 roku, co Sąd I instancji ustalił w oparciu o zeznania powodów, świadka P. M. i pismo (...) z dnia 15 kwietnia 1986 roku. Na skutek powyższych prac została doprowadzona woda do w/w lokalu, ale także i do budynku, co jak wynika z zeznań P. M. skutkowało tym, że z powyższego podłączenia skorzystał również ówczesny lokator lokalu mieszkalnego nr „1” P. M. wprowadzając instalację wodno-kanalizacyjną do wynajmowanego lokalu i wydzielając w nim pomieszczenie

przeznaczone na łazienkę i w-c. Powyższe również zostało ustalone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, gdzie wskazano, iż przekazany powodowi w 2007 roku lokal nr „1” posiadał już rozproszony wewnętrzny instalacje, w.c., wannę, umywalkę, mały zlewozmywak, których koszty montażu poniósł poprzedni lokator tj. P. M., choć powyższa instalacja, jak i cały lokal, wymagały remontu i modernizacji. Podsumowując, wbrew zarzutom podniesionym w apelacji, Sąd I instancji tak jak skarżący ustalił, iż to powodowie ponieśli nakłady na wykonanie przyłączenia wodno-kanalizacyjnego i wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej w starym lokalu nr „1a”.

W dalszej kolejności należy też zauważyć, iż w przedmiotowej sprawie nie było kwestią sporną, iż nakłady na wewnętrzną instalację wodno-kanalizacyjną w lokalu nr „1” nie zostały poniesione przez powodów, lecz przez ówczesnego lokatora P. M., który przy jej instalacji skorzystał z przyłącza doprowadzonego przez powodów. Powyższa okoliczność została przyznana w zeznaniach powodów w dniu 24 września 2019 roku, zeznał o niej również świadek P. M.. W przedmiotowej sprawie nie było jednakże istotne, kto poniósł nakłady na instalację wodno-kanalizacyjną w lokalu nr „1”, lecz to, że nakłady te nie zostały poniesione przez najmującego ten lokal od 2007 roku powodów. Z niekwestionowanych bowiem przez strony ustaleń wynika, iż w sierpniu 2007 roku powodowie otrzymali skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu o numerach porządkowych „1” i „1a”. Dotychczas obowiązująca umowa najmu z 1995 roku została rozwiązana na mocy porozumienia stron w dniu 16 sierpnia 2007 roku, zaś już 17 sierpnia 2007 roku, powodowie podpisali umowę najmu, której przedmiotem był inny od poprzedniego lokalu wynajmowanego przez powodów lokal, gdyż obejmujący uprzednie lokale oznaczone jako „1a” jak i „1”. W tym nowym lokalu – stworzonym z lokali „1” i „1a” – znalazła się również przekazana przez pozwanego łazienka i w.c. znajdujące się wcześniej w starym lokalu nr „1”. Mimo więc, że początkowo powodowie płacili czynsz w stawce niezmienną, obejmującą uzyskane przez nich bonifikaty z tytułu nieposiadania łazienki, w.c. oraz przyłącza kanalizacyjno-wodnego to jednakże nie zmienia to faktu, że Gmina przekazując w 2007 roku nowy lokal, w skład którego wchodził lokal nr „1”, zapewniła powodowi niezależnie od nakładów poczynionych w lokalu nr „1a” łazienkę i w.c. Połączenie lokali nr „1” i „1a” skutkowało więc podwyższeniem standardu nowego lokalu powodów poprzez uzyskanie łazienki i toalety na które nakłady nie ponieśli powodowie, tym samym gmina zapewniła powodowi lokal o standardzie, pozwalającym na nieobniżanie stawki czynszu z powodu braku instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki i w.c., a tożsame instalacje wodno-kanalizacyjne zamontowane przez powodów w starym lokalu „1a” nie można już było w nowym lokalu posiadającym taką instalację traktować jako ulepszenia, czego powodowie w podniesionej apelacji nie chcą dostrzec.

Przy tak dokonanych ustaleniach Sąd I instancji nie naruszył więc art. 37 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uznając, iż brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Zgodnie z treścią art. 37 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli najemca przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

Tymczasem w przedmiotowej na mocy porozumienia stron z dnia 16 sierpnia 2007 roku, doszło do wygaśnięcia stosunku najmu opiewającego na lokal oznaczony numerem porządkowym „1a”, skutkiem czego było zawarcie nowej umowy, której przedmiotem był najem już nie lokalu „1a”, ale lokalu stworzonego z połączonych lokali „1a” i „1”. Lokale przestały być traktowane jako oddzielne jednostki mieszkalne, co skutkowało tym, iż Gmina dostarczając powodowi nowy lokal zapewniła im lokal o standardzie wyższym, posiadającym tak łazienkę jak i toaletę oraz przyłącza wodno-kanalizacyjne, co wynika z protokołu zdawczo odbiorczego z 17.08.2007 r. – kwestia wyeliminowania zdublowanej instalacji wodno-kanalizacyjnej została natomiast objęta uregulowaniami związanymi z remontem lokalu. Tym samym od dnia 17 sierpnia 2007 roku nakłady poczynione przez powodów przed 1994 rokiem z pewnością nie można było już traktować jako ulepszeń w lokalu, jeśli przekazany im lokal takie instalacje już równolegle posiadał.

W związku z powyższą konstatacją nie ulega wątpliwości, iż brak jest też podstaw do uznania zasadności podnoszonej przez powodów kwestii ciągłości najmu lokalu od 1983 roku do chwili obecnej, gdyż w 2007 roku przedmiot najmu uległ zmianie – owa ciągłość w sensie prawnym więc nie istniała, tak więc wbrew stanowisku skarżących rozważania Sądu I instancji należy uznać za trafne, ponadto poczynione przez powodów nakłady na lokal nr „1a” przed 12 listopada

1994 roku nie można już było traktować w nowo otrzymanym lokalu jako ulepszenia. Owa „faktyczna” ciągłość posiadania lokalu nr „1a” może mieć jednak wpływ na ocenę zasadności roszczenia o zwrot nakładów ulepszających, która powstaje z datą faktycznego zwrotu rzeczy, a tym samym i przedawnienia roszczeń - dopiero bowiem wówczas strony są w stanie określić, czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy, jednakże w przedmiotowej sprawie powyższa kwestia nie ma żadnego znaczenia i w tym zakresie nie były czynione jakiegokolwiek ustalenia – powodowie bowiem nie żądali zwrotu wartości ulepszeń poniesionych na stary lokal nr „1a” lecz ustalenia wysokości czynszu za najem lokalu z uwzględnieniem ulgi z tytułu braku instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki i w.c. w lokalu oraz zwrotu niezasadnie pobranych z tego tytułu należności w ramach uiszczanego czynszu. Powyższe żądanie jednak z przyczyn wskazanych powyżej należało jednak uznać za niezasadne w świetle wyżej przywołanych przepisów.

Z tych też względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja powodów podlegała oddaleniu.