

Sygn. akt **I.C.1258/16**

## WYROK

**WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ**

P., dnia 9 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Przemyślu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: (...) **Marek Antas**

Protokolant:sekr. sąd. Aneta Żurawska

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2018 roku w Przemyślu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. (1)**

przeciwko **B. D.**

o zapłatę

1. **o d d a l a** powództwo;

2. **z a s ą d z a** od powoda A. K. (2) na rzecz pozwanej B. D. kwotę 1 313,34 (jednego tysiąca trzystu trzynastu 34/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I.C.1258/16**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 lipca 2018 roku

W ostatecznie sformułowanym powództwie (k. 156) Powód żądał nakazania pozwanej wymiany stolarki okiennej w lokalu przy ul. (...) albo zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kwoty 2 200 złotych, zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kwoty 2 459,05 złotych z tytułu obniżenia czynszu na okres do wymiany przez pozwaną stolarki okiennej w powyższym lokalu, zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kwoty 3 503,90 złotych z tytułu zwrotu za wykonane przez niego ogrzewanie lokalu systemem dystrybucji gorącego powietrza, a także zasądzenia od pozwanej na swą rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Żądanie swe motywował wskazując, że według wykonanej na jego zlecenie w 2010 r. ekspertyzy stolarka okienna w postaci dwóch okien od strony ulicy musiała być wymieniona, ponieważ miała ponad 70 lat, spaczenia skrzydeł okiennych uniemożliwiały wietrzenie pomieszczeń, gdyż otwarcie okien groziło ich wypadnięciem. W toku procesu opisana wyżej stolarka okienna została wymieniona, wskutek czego powód cofnął w tym zakresie pozew.

Postanowieniem z dnia 9.07.2018 r., sygn. akt I.C.1258/16, Sąd Rejonowy w Przemyślu umorzył postępowanie w zakresie żądania nakazania pozwanej wymiany stolarki okiennej w lokalu przy ulicy (...) w P. albo zasądzenia od niej na rzecz powoda kwoty 2 200 złotych.

Powód naprowadził również, iż z powodu stanu okien w okresie 11 miesięcy od wytoczenia powództwa (12.07.2016 r.) do początku lipca 2017 r., gdy pozwana je wymieniła, łączna powierzchnia pomieszczeń, których użytkowanie powód musiał ograniczyć wynosiła 26,3 m<sup>2</sup> i biorąc pod uwagę proporcję powierzchni mieszkania do powierzchni owych

pomieszczeń proporcjonalne obniżenie wysokości czynszu najmu za okres 11 miesięcy wynosi łącznie 2 459,05 złotych (k. 156).

Wskazał również, iż w 2012 r. na własny koszt i za zgodą zarządcy nieruchomości wykonał w mieszkaniu ogrzewanie kominkowe wraz z przewodami rozprzewadzającymi ciepło oraz montażem wkładu kominkowego. Koszt wykonania wraz z robocizną wyniósł 3 503,90 złotych. Poprzednie ogrzewanie, w jego ocenie, nie było wystarczające i nie spełniało swego zadania.

Pozwana żądała oddalenia powództwa w całości, a także zasądzenia od powoda na swą rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, iż powód nie zgłosił wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości co do wysokości czynszu oraz celem wykazania, iż korzystanie ze wskazanych przez powoda pomieszczeń było niemożliwe. Wskazała, że powód był zobowiązany do dokonywania drobnych napraw okien, które pozwoliłyby na utrzymanie stolarki okiennej w należyтым stanie. Naprowadziła również, iż powód uzyskał zgodę na instalację innego ogrzewania niż istniejące w lokalu, jednakże bez możliwości zwrotu poniesionych na ten cel nakładów, na co powód się zgodził. W jej ocenie, roszczenie powoda jest w tym zakresie również przedwczesne, ponieważ roszczenia związane z ulepszeniami powstają dopiero po zakończeniu najmu. W końcu, jej zdaniem powód nie przedstawił żadnych dowodów celem wykazania, iż dotychczasowe ogrzewanie było niesprawne i konieczna była jego wymiana.

#### ***Stan faktyczny sprawy przedstawia się następująco:***

Powoda łączy stosunek najmu z pozwaną, M. K. i J. K. (1) jako współwłaścicielami nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) położonej w P. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym dwupiętrowym. Powód wynajmuje od wskazanych osób lokal nr (...) położony w powyższym budynku. Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 2.08.2012 r. oraz umowy zlecenia o zarządzanie zarządcą powyższej nieruchomości jest T. K., zaś wcześniej zarządzał nią J. O..

( dowód: przydział lokalu nr (...) z 9.06.1988 r. – k. 5, umowa zlecenia o zarządzanie – k. 72-73, umowa o zarządzanie nieruchomością z 2.08.2012 r. – k. 74-77, postanowienie S. R. (...) Ł.z 9.05.2003 r., sygn. akt I.Ns(...), postanowienie S. R. (...) Ł. z 22.08.2002 r., sygn. akt I.Ns(...) – k. 79, pełnomocnictwa – k. 71, 80-82, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 87-92, częściowo zeznania powoda k. 173v)

Lokal ten składa się z 6 pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji, przedpokoju i spiżarni. W połowie lat osiemdziesiątych w mieszkaniu tym wymieniono ogrzewanie na elektryczne, zaś pod koniec lat osiemdziesiątych wymieniono ogrzewanie z elektrycznego na piece wolnostojące opalane drewnem. Następnie wymienił ogrzewanie na ogrzewanie kominkowe. W latach dziewięćdziesiątych powód za zgodą jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wymienił ogrzewanie na elektryczne. Uzgodnienia co do remontów miały charakter ustny, dopiero zaś zarządca J. O. wprowadził formę pisemną załatwiania spraw remontowych. W lokalu tym już w latach osiemdziesiątych okna w kuchni i małym pokoju położonym od strony podwórza praktycznie się nie otwierały.

(dowód: inwentaryzacja budynku z dnia 21.01.2003 r. – k. 145-148, częściowo zeznania powoda A. K. (1) – k. 173v, 176v, częściowo zeznania A. K. (3) – k. 138v, )

Stolarka okienna w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni pochodziły z 1933-35 r. i w 2010 r. ich stopień zużycia wynosił 93-95%.

(dowód: wycena stolarki zewnętrznej w mieszkaniu powoda z marca 2010 r. – k. 13)

Pozostałe okna w mieszkaniu zostały wymienione przez pozwaną przed wytoczeniem powództwa.

(okoliczność powyższa wskazana przez powoda w uzasadnieniu pozwu na k. 3 nie została przez pozwaną zaprzeczona, co w świetle wyników rozprawy uzasadnia uznanie jej za przyznaną)

W związku z wadliwością stolarki okiennej powód i jego małżonka w ograniczony sposób korzystali z małego pokoju od strony podwórza i kuchni.

(dowód: częściowo zeznania A. K. (3) – k. 139v, zeznania Ł. S. – k. 140v, zeznania D. K. – k. 140v-141)

Pismem z dnia 21.02.2008 r. powód zwrócił się do zarządcy nieruchomości z prośbą wyrażenie zgody na wykonanie sieci centralnego ogrzewania opalanej gazem ziemnym, akceptację wymiany drzwi wejściowych oraz wymiany okien w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni. W odpowiedzi zarządca nieruchomości J. O. zaznaczył na piśmie powoda, iż otrzymał je 21.02.2008 r. oraz napisał, iż sprawa ta będzie konsultowana z właścicielem nieruchomości i do czasu otrzymania pisemnej zgody wraz ze sposobem rozliczenia kosztów prosi o wstrzymanie się z wykonaniem powyższych robót.

(dowód: pismo powoda z 21.02.2008 r. – k. 15, 136)

W odpowiedzi zarządca nieruchomości przekazał powodowi pisemnie informację, iż w dniu 4.04.2008 r. pozwana wyraziła zgodę na wykonanie sieci centralnego ogrzewania opalanej gazem ziemnym oraz wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych bez zwrotu poniesionych nakładów, czyli na własny koszt.

(dowód: pismo pełnomocnika zarządcy nieruchomości z 4.04.2008 r. – k. 95v)

Pismem z 10.07.2012 r. powód zwrócił się do zarządcy nieruchomości z prośbą o wyrażenie zgody na montaż wkładu kominkowego wraz z przewodami odprowadzającymi ciepło w zajmowanym przez niego lokalu. Na piśmie tym zarządca nieruchomości J. O. uczynił adnotację „otrzymano 10.07.2012 r.” oraz opatrzył ją pieczętką i podpisem. J. O. zmarł w sierpniu 2012 r. Na kopii tego pisma kolejny zarządca nieruchomości T. K. złożył pieczętkę oraz parafkę, zaś jego pracownik M. B. uczynił ołówkiem ręczny dopisek „ma przyjść na rozmowę, ma ekspertyzę kominiarską”.

(dowód: pismo powoda z 10.07.2013 r. wraz z kopią – k. 115, zeznania T. K. – k. 154, 175)

Innym pismem z 10.07.2012 r. powód zwrócił się do zarządcy nieruchomości z prośbą o wymianę okien w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni. Na piśmie tym zarządca uczynił adnotację „otrzymano 10.07.2012 r.” oraz opatrzył ją pieczętką i podpisem.

(dowód: pismo powoda z 10.07.2013 r. – k. 18)

W październiku 2012 r. powód wymienił ogrzewanie w lokalu na ogrzewanie systemem dystrybucji gorącego powietrza i poniósł z tego tytułu koszt w wysokości 3 503,90 złotych. Powodem wymiany ogrzewania były zbyt wysokie rachunki płacone przez powoda.

(dowód: pismo inż. J. K. (2) z 14.09.2012 r. – k. 25, faktury VAT – k. 26-31)

Pismem z 16.05.2013 r. powód zwrócił się do zarządcy nieruchomości z prośbą o wymianę okien w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni. Na piśmie tym zarządca uczynił adnotację „przyjęto 22.05.2013 r.” i opatrzył ją pieczętką i podpisem. W dniu 8.06.2013 r. zarządca nieruchomości T. K. powiadomił pisemnie powoda, iż pozwana nie wyraziła zgody na wymianę tych okien.

(dowód: pismo powoda z 16.05.2013 r. – k. 18, pismo T. K. z 8.06.2013 r. – k. 14)

Pismem z 7.08.2013 r. powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o wymianę okien w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni. Ponadto wezwał ją na podstawie art. 663 k.c. do wymiany tych okien w terminie do 15.10.2013 r. zaznaczając, że po bezskutecznym upływie terminu dokona wymiany sam, obciążając pozwaną kosztami.

(dowód: pismo powoda z 7.08.2013 r. – k. 20)

W odpowiedzi zarządca nieruchomości T. K. poinformował powoda pisemnie, iż z uwagi na brak środków pieniężnych pozwana nie może wymienić powyższych okien, wyraził zaś zgodę na ich wymianę na koszt powoda bez możliwości rozliczenia z pozwaną.

(dowód: pismo T. K. z 12.09.2013 r. – k. 21)

Pozwana wymieniła okna w mieszkaniu wynajmowanym przez powoda w małym pokoju od strony podwórza i w kuchni w dniach 30.06.2017 r.-3.07.2017 r.

(dowód: umowa nr (...) z 20.06.2017 r. – k. 120-121, protokół odbioru stolarki okiennej – k. 122-123)

Czynsz najmu, jaki opłacał powód wynosi 840,29 złotych.

(dowód: naliczenie opłat mieszkaniowych z 1.07.2016 r. – k. 24)

Poszczególnych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dowodów przywołanych w toku dotychczasowego wyводу. Ponieważ zaś co do zasady dowodom tym Sąd dał wiarę w całości, nie było konieczne wskazanie powodów, dla których Sąd uznał ich wiarygodność i moc dowodową, gdyż nie wymaga tego dyspozycja art. 328 § 2 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7.10.2009 r., III.CSK.39/09, OSNC-ZD 2010/4/100).

#### ***Sąd w następujący sposób ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy:***

Sąd odmówił wiary zeznaniom powoda A. K. (1) (k. 173v-176) w zakresie, w jakim twierdził on, że zarządca nieruchomości T. K. udzielił mu ustnie zgody na zmianę ogrzewania lokalu na kominkowe, zaś pracownik zarządcy M. B. na pytanie powoda potwierdził, że pieczęć i podpis zarządcy na piśmie powód ma uważać za zgodę (k. 174v). Po pierwsze pozostaje to w sprzeczności z twierdzeniem samego powoda, iż już zarządca J. O. wprowadził pisemną formę załatwiania spraw (k. 173v). Podanie o wyrażenie zgody na zmianę ogrzewania lokalu na kominkowe zostało przez powoda złożone na piśmie i takiej formy załatwienia jego wniosku powinien on oczekiwać. Takiego rodzaju pisemna zgoda została mu zresztą udzielona uprzednio przez J. O. w dniu 4.04.2008 r. (k. 95v). Z kolei w dniu 8.06.2013 r. zarządca nieruchomości T. K. powiadomił pisemnie powoda, iż pozwana nie wyraziła zgody na wymianę okien. Nie jest więc w ocenie Sądu godne zaufania twierdzenie, że w przypadku podania z 10.07.2012 r. powód za wystarczające uznał ustne oświadczenie zarządcy o udzieleniu mu zgody na wnioskowane remonty. Po drugie twierdzenie to pozostaje w sprzeczności z zeznaniami samego T. K., który wyraźnie zaprzeczył ustnemu udzieleniu tego rodzaju zgody (k. 154), zaś zeznania te Sąd uznał w całości za wiarygodne. Należy jednak zaznaczyć, że z przyczyn wskazanych w części prawnej uzasadnienia okoliczność, czy powodowi została udzielona ustna zgoda na zmianę ogrzewania lokalu na kominkowe nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Z tożsamyh przyczyn Sąd nie obdarzył zaufaniem zeznań A. K. (3) (k. 138-140) w zakresie, w jakim twierdziła ona, że zarządca nieruchomości T. K. udzielił jej mężowi ustnie zgody na zmianę ogrzewania lokalu na kominkowe. Sam świadek twierdził zresztą, że informację tę powziął od powoda (k. 139).

Sąd odmówił mocy dowodowej wydrukowi tabeli ukazującej różnicę między czynszem płaconym przez powoda a czynszem wynikającym z wartości odtworzeniowej dla powiatu (...). Po pierwsze wydruk ten nie został opatrzony podpisem i nie znany jest jego wystawca. Po drugie, okoliczność, jak miała się wysokość czynszu płaconego przez powoda od 2010 r. do czynszu wynikającego z wartości odtworzeniowej nie miała dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem Sąd pominął ten dowód na podstawie art. 227 k.p.c. Przepis ten stanowi bowiem, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

W myśl art. 370 k.c., jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że pozwanej służy

bierna legitymacja procesowa jako osobie, która jest współwłaścicielem nieruchomości, na której wzniesiono budynek, w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot stosunku najmu, w którym pozostaje powód.

W ostatecznie sformułowanym powództwie, w zakresie w jakim nie zostało ono cofnięte, powód żądał zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kwoty 2 459,05 złotych z tytułu obniżenia czynszu na okres do wymiany przez pozwaną stolarki okiennej w powyższym lokalu oraz zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kwoty 3 503,90 złotych z tytułu zwrotu za wykonane przez niego ogrzewanie lokalu systemem dystrybucji gorącego powietrza. Zasadność każdego z powyższych roszczeń należy rozpatrzyć osobno.

Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie podnosi się, że „skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 k.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.06.2013 r., II.CSK.610/12, Lex nr 1375149). W materiale dowodowym niniejszej sprawy brakuje jakiegokolwiek wskazania na fakt, iż tego rodzaju oświadczenie miało zostać złożone przez powoda pozwanej przed wytoczeniem powództwa. Oczywiście, w orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjęto, że „pозew może zawierać materialnoprawne oświadczenie woli powoda kształtujące treść stosunku prawnego lub nawet stosunek ten niweczące [...] judykatura i piśmiennictwo przypisują sens określonych oświadczeń woli (lub oświadczeń do nich zbliżonych) oświadczeniom zawartym w pismach procesowych, mimo że takie ich znaczenie nie wynika z reguł językowych, jeżeli da się ono wywieść z ich celu; jest tak wtedy, gdy osiągnięcie celu, do którego zmierza pismo zależy od złożenia oznaczonego oświadczenia, które wcześniej nie zostało złożone; zakładając racjonalne postępowanie autora pisma, przyjmuje się w takiej sytuacji, że złożył on także oświadczenie niezbędne do osiągnięcia celu pisma” (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 16.12.2011 r., V.CSK.280/11, LEX nr 1111046). W realiach niniejszej sprawy można by zatem twierdzić, że oświadczenie woli o obniżce czynszu powód zawarł w pozwie. Jednakże pozew wniesiono w dniu 12.07.2016 r., zaś pozwana dokonała wymiany okien w dniach 30.06.2017 r.-3.07.2017 r., co było powodem ostatecznego sprecyzowania roszczenia o obniżkę czynszu poprzez żądanie zasądzenia od pozwanej kwoty obniżki za 11 miesięcy w wysokości 2 459,05 zł (k. 156v). Pozew został jednak doręczony pozwanej dopiero w dniu 3.03.2017 r., co oznacza, że nawet przy przyjęciu powyższej wykładni oświadczeń woli powoda zawartych w pozwie, mógłby on dochodzić jedynie roszczeń z tytułu obniżki czynszu za okres 3 miesięcy.

Zasadniczą przeszkodą do uwzględnienia powyższego roszczenia jest jednak okoliczność, że powód co do zakresu obniżki czynszu przedstawił jedynie swoje obliczenia matematyczne wywodzące się z proporcji powierzchni pomieszczeń, w których znajdowały się uprzednio stare okna do całej powierzchni lokalu. Nie przedstawił on na tę okoliczność żadnego wniosku dowodowego. Tymczasem, ustalenie wysokości należnej powodowi obniżki czynszu wymagało wiadomości specjalnych, a zatem właściwym środkiem dowodowym była w tym wypadku opinia biegłego za zakresu szacowania nieruchomości, który ustaliłby wysokość różnicy między czynszem pobranym przez pozwaną a czynszem należnym przy uwzględnieniu stawek rynkowych czynszu w lokalach podobnych na tym samym rynku lokalnym, a także przy uwzględnieniu stopnia ograniczenia funkcjonalności pokoi, w których znajdowały się niesprawne okna. Wyliczenie takie nie jest kwestią zwykłej proporcji, jak naprowadzał powód, lecz jest sprawą bardziej skomplikowaną, skoro nawet świadkowie A. K. (3) i D. K. twierdzili, że z kuchni i małego pokoju od strony podwórza powód z żoną korzystali, choć w sposób ograniczony (k. 140, 140v).

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego regułą powyższą rozwija art. 232 zdanie 1 k.p.c., w myśl którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Reforma kodeksu postępowania cywilnego dokonana ustawą z dnia 1.03.1996 r. w istotny sposób przywróciła należne miejsce zasadzie kontrydiktoryjności w procesie cywilnym. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który Sąd w pełni podziela, że „do sądu nie należy zarządzanie dochodzeń mających na celu uzupełnienie i wyjaśnienie twierdzeń stron oraz wykrycie środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też rzeczą sądu nie jest przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy; obowiązek przedstawienia dowodów

spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (wyrok Sądu Najwyższego z 17.12.1996 roku, sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 5 – 6). W judykaturze Sądu najwyższego słusznie podkreśla się także, że „wykrycie prawdy przez sąd ogranicza się w zasadzie do: przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez strony, bowiem na nich spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.), zasada prawdy materialnej nie może bowiem przekreślać kontrydiktoryjności procesu, gdyż - ciężar wskazania niezbędnych dowodów spoczywa przede wszystkim na stronach procesowych. Działanie sądu z urzędu i przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest po uchyleniu art. 3 § 2 k.p.c. dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych oraz musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.12.2010 roku, sygn. akt I.BU.8/10, LEX nr 785642). W niniejszej sprawie na powódzie spoczywał ciężar procesowy wykazania wysokości obniżki czynszu. Ponieważ powód ciężarowi temu nie sprostał, Sąd nie dokonał powyższych ustaleń faktycznych na korzyść powoda.

Odnośnie zaś do żądania zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3 503,90 złotych z tytułu zwrotu za wykonane przez niego ogrzewanie lokalu systemem dystrybucji gorącego powietrza, należy zauważyć, że roszczenie takie nie znajduje uzasadnienia na gruncie obowiązujących regulacji prawa materialnego. W myśl art. 662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w treści art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234, ze zm., dalej: „u.o.p.l.”) który stanowi, iż wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z [...] ciepła [...] oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Z kolei ust. 3 lit. b) tego artykułu przewiduje, że 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.

Niemniej jednak, w toku swych zeznań powód stwierdził, że istniejące przed październikiem 2012 r., ogrzewanie elektryczne było sprawne, lecz za drogie. Wyraźnie przyznał, iż motywem jego zmiany były zbyt wysokie rachunki (k. 175). Nakład ten trudno uznać zatem za konieczny, w ocenie Sądu stanowił on zaś ulepszenie lokalu. Znajduje to potwierdzenie w słusznej tezie wyrażonej w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż „założenie w najętym pomieszczeniu ogrzewania nowego rodzaju stanowiłoby jego ulepszenie, gdyby nowe ogrzewanie w chwili zwrotu tego pomieszczenia wynajmującemu było sprawne i zdatne do użytku” (wyrok Sądu Najwyższego z 27.09.2002 r., IV.CKN.1310/00, LEX nr 1168472). W powyższej sytuacji znajduje zatem zastosowanie art. 6d u.o.p.l., zgodnie z którym najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Następnie, art. 6e ust. 2 u.o.p.l. przewiduje, iż wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. W nauce prawa cywilnego słusznie zauważono, iż „art. 6d u.o.p.l. zastrzega dla umowy dotyczącej ulepszeń formę pisemną pod rygorem wywołania określonych skutków (ad eventum). W konsekwencji w przypadku niezachowania formy pisemnej takiej umowy sam fakt jej zawarcia będzie mógł być co prawda dowodzony wszelkimi środkami dowodowymi (nie znajdzie zastosowania art. 74 k.c.), lecz niezależnie od tego, czy dowód ten się powiedzie, i tak należało będzie przyjąć, że nakłady zostały dokonane z naruszeniem art. 6d u.o.p.l., skoro umowa pisemna nie została zawarta” (J. Zawadzka [w:] K. Osajda, Komentarz do art. 6d u.o.p.l., Legalis 2018). Podnosi się również, do czego Sąd się przychylił, że „roszczenie najemcy wobec wynajmującego o wydanie ulepszeń albo o zapłatę ich wartości powstaje z chwilą dokonania przez wynajmującego wyboru sposobu dokonania rozliczenia ulepszeń [...] staje się jednak wymagalne w chwili zwrotu lokalu wynajmującemu” (J. Zawadzka [w:] K. Osajda, Komentarz do art. 6e u.o.p.l., Legalis 2018).

Niewątpliwie powód nie zawarł z pozwaną żadnej umowy pisemnej określającej sposób rozliczeń ulepszeń w postaci zmiany ogrzewania z elektrycznego na kominkowe. W tej sytuacji roszczenia powoda względem pozwanej

z tytułu rozliczenia tych ulepszeń mogą powstać dopiero z chwilą dokonania przez pozwaną wyboru sposobu ich rozliczenia. Roszczenia te mogą stać się wymagalne dopiero w chwili zwrotu przez powoda lokalu pozwanej. Postępowanie dowodowe nie wykazało zaś aby pozwana złożyła jakiegokolwiek oświadczenie woli co do sposobu rozliczenia wspomnianych ulepszeń. Dlatego też żądanie zwrotu kosztu dokonania ulepszeń nie powstało, zaś powództwo w powyższym zakresie podlegało oddaleniu na podstawie art. 6d u.o.p.l. oraz art. 6e ust. 2 u.o.p.l.

W niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 663 k.c. Stosownie do jego treści, 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. Po pierwsze, jak wskazano powyżej, zmiana ogrzewania elektrycznego na kominkowe miała charakter ulepszenia, zaś art. 663 k.c. dotyczy nakładów koniecznych. Po drugie, sam powód zeznał, że „nie wyznaczył zarządcy żadnego terminu na udzielenie zgody na zmianę ogrzewania w lokalu na kominkowe, po którego przekroczeniu byłbym uprawniony do samodzielnego wykonania ogrzewania na koszt wynajmującego” (k. 174).

Brak również podstaw do stosowania na gruncie niniejszej sprawy regulacji dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, na co naprowadził powód. Sąd przychylił się bowiem do poglądu wyrażonego w nauce prawa, iż „przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia nie mogą być podstawą dochodzenia przez najemcę rozliczenia ulepszeń w lokalu” (J. Zawadzka [w:] K. Osajda, Komentarz do art. 6e u.o.p.l., Legalis 2018). Jednakże, nawet w razie uznania dopuszczalności zastosowania tych przepisów do roszczeń powoda należy zauważyć, że powodowi było wiadome, iż pozwana wyraziła zgodę na wykonanie sieci centralnego ogrzewania opalanej gazem ziemnym bez zwrotu poniesionych nakładów, czyli na własny koszt (k. 95v). Art. 754 k.c. przewiduje zaś, iż ten, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. W nauce prawa cywilnego słusznie podnosi się zaś, że „brak jest dostatecznych podstaw do formułowania szerzej ujętego poglądu, iż w każdej sytuacji, w której źródłem obowiązku jest ustawa, sprzeciw wobec wykonania tego obowiązku przez inny podmiot stanowi działanie *contra legem*. Taka wykładnia wydaje się nie do pogodzenia z zasadą autonomii woli, w ramach której podmiot prawa cywilnego może decydować o niewykonywaniu ciążącego na nim obowiązku ustawowego (np. z uwagi na negowanie jego istnienia lub w celu skorzystania z przedawnienia), a wówczas ingerencja w jego sferę prawną przez podmiot trzeci w celu wykonania tego obowiązku za niego wymaga wyraźnej podstawy ustawowej. Instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie jest źródłem uprawnienia do ingerowania w sferę prawną innego podmiotu przez wykonanie za niego obowiązku ustawowego wbrew jego woli, a następnie żądania zwrotu poczynionego wydatku lub nakładu na podstawie art. 753 § 2 zdanie drugie” (P. Drapała [w:] J. Gudowski (red.), Komentarz do art. 754 k.c., LEX 2017). Niewątpliwie dokonywanie ulepszenia w lokalu w postaci zmiany ogrzewania na kominkowe z możliwością ich rozliczenia z pozwaną było sprzeczne z treścią wiadomej powodowi woli pozwanej, zaś w stanie faktycznym sprawy brak jest jakichkolwiek szczególnych okoliczności uzasadniających uznanie, że pomimo sprzeciwu pozwanej powodowi powinno służyć roszczenie o zwrot kosztów dokonanych ulepszeń.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie podnosi się, że „zasadą jest (art. 203 § 2 k.p.c.), że w wypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 k.p.c.) pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę” (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012 roku, II CZ 208/11, LEX nr 1214570). Ponieważ zaś pozwana zaspokoiliła roszczenia powoda o wymianę okien w kuchni i małym pokoju od strony podwórza po wytoczeniu powództwa, Sąd uznał ją w tej części za stronę przegrywającą proces.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Na koszty powoda składały

się opłata sądowa od pozwu w kwocie 295 złotych, opłata sądowa od rozszerzonego powództwa w kwocie 11 złotych, opłata sądowa od zażalenia w kwocie 30 złotych oraz koszty dojazdu pełnomocnika powoda w kwocie 1 334,64 złotych, tj. łącznie 1 670,64 złotych. Na koszty pozwanej złożyło się zaś honorarium zastępującego powódkę adwokata w kwocie 2 400 złotych (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, ze zm.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, a zatem łącznie kwota 2 417 złotych. Przepisy rozporządzenia z dnia 22.10.2015 r. zostały zmienione rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r., poz. 1668), którego § 2 stanowił, że do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, tj. przed dniem 27.10.2016 r. stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Dlatego też w niniejszej sprawie miały zastosowanie przepisy rozporządzenia regulującego stawki za czynności adwokackie z 22.10.2015 r. w jego pierwotnym brzmieniu. Łącznie koszty stron wyniosły 4087,64 zł. Powód w niniejszej sprawie uzyskał zaspokojenie swego roszczenia w ok. 27 %, zaś pozwana w ok. 73 % utrzymała się ze swą obroną. Dlatego też powód powinien ponieść koszty procesu w wysokości 2983,98 złotych (73 % z 4087,64 złotych), a zatem zasądzeniu od niego na rzecz pozwanej podlegała kwota 1313,34 złotych.