

Sygnatura akt III C 1410/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 9 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka

Protokolant: stażysta Patryk Kupis

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2018r.

w S. na rozprawie

sprawy z powództwa E. R. (1)

przeciwko Gminie M. S. w S.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki E. R. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. S. w S. koszty postępowania w kwocie 3 600 (trzech tysięcy sześciuset) złotych.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 1410/16

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 8 września 2016 roku E. R. (1) wniosła o zasądzenie od Gminy M. S. kwoty 50 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu E. R. (1) wskazała, że E. R. (2) i Gminę M. S. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). W lokalu tym zamieszkiwali E. R. (1) i M. S. (1), przy czym nie przysługiwało im prawo najmu tego lokalu. W 2009 roku, za wiedzą i zgodą Gminy M. S., E. R. (1) dokonała remontu ww. lokalu mieszkalnego w zakresie obciążającym najemcę. Koszt remontu wyniósł 50 000 złotych. E. R. (1) opuściła lokal w dniu 20 maja 2015 roku. W ocenie E. R. (1) wykonanie remontu wzbogaciło Gminę M. S. bez podstawy prawnej o żadaną pozwem kwotę 50 000 złotych. Gmina M. S. odmówiła zapłaty ww. kwoty.

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2017 roku Sąd zwolnił E. R. (1) od kosztów sądowych w całości (k. 115).

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. wskazała, że pozew w niniejszej sprawie podlega odrzuceniu na podstawie przepisu art. 199 pkt 2 k.p.c., ponieważ roszczenie E. R. (1) o zwrot nakładów na lokal przy ulicy (...) było przedmiotem rozpoznania w sprawie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie o sygn. akt I C 571/11 i zostało prawomocnie oddalone.

Na wypadek natomiast nieuwzględnienia zarzutu powagi rzeczy osądzonej, Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego zaprzeczyła, aby powódka wykonała i sfinansowała wskazane w pozwie prace remontowe w lokalu.

Z zeznań M. S. (2) i E. R. (1) składanych w toku postępowania

w sprawie I C 571/11 oraz złożonych w nim faktur VAT wynika, że prace w lokalu zostały wykonane i sfinansowane przez M. S. (2). E. R. (1) wskazała

w uzasadnieniu pozwu, że prace remontowe w lokalu przy ulicy (...) miały być wykonane w 2009 roku, tymczasem część faktur została wystawiona w 2010 roku, co budzi wątpliwość co do tego, aby dokumentowały one zakup materiałów lub wykonanie prac w ww. lokalu. Gmina M. S. nie wyraziła również zgody na wykonanie prac remontowych, ponieważ nikt o taką zgodę nie występował. Nadto prace w zakresie naprawy i wymiany podłóg, tynków, okładzin ściennych, malowania ścian i umeblowania obciążają najemcę i nie wymagają zgody wynajmującego.

Gmina M. S. podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że zgodnie z przepisem art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c., roszczenia o zwrot nakładów ulegają przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Taki termin przedawnienia przewiduje również przepis art. 677 k.c. E. R. (1) wydała lokal w dniu 20 maja 2015r., a zatem w dniu wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie roszczenie było przedawnione.

Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2017 roku Sąd odmówił odrzucenia pozwu (k. 146).

W piśmie przygotowawczym z dnia 6 kwietnia 2017 roku E. R. (1) podtrzymała żądanie pozwu, wskazując, że na podstawie umowy z dnia 17 listopada 2016 roku M. S. (1) przelał na nią wierzycelność przysługującą mu wobec Gminy M. S.

z tytułu nakładów poniesionych na lokal przy ulicy (...)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

20 listopada 2008 roku Gmina M. S. zawarła z E. R. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Zgodnie z postanowieniem § 9 umowy najemca zobowiązany był do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania regulaminu porządku domowego.

Najemca zobowiązany był do naprawy i konserwacji:

1 podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych w całym lokalu, a w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych okładzin ściennych (ceramicznych lub innych),

2 okien i drzwi,

3 wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4 trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

5 osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

6 pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,

7 etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

8 przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

9 innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Zgodnie z postanowieniem § 11 ust. umowy najemca uprawniony był do dokonania ulepszeń w lokalu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej. W przypadku dokonania przez najemcę ulepszeń z naruszeniem ust. 1, wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymać ulepszenia bez konieczności zwrotu ich wartości.

Dowód: umowa najmu z dnia 20.11. 2008 r. k. 45 – 49.

Lokal przy ulicy (...) składał się w z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z w.c. i spiżarni. Wyposażony był w instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz centralne ogrzewanie.

W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 20 listopada 2008 roku odnotowano następujący stan pomieszczeń i urządzeń:

1) **kuchnia:**

- a) instalacja elektryczna wraz z osprzętem – sprawna,
- b) instalacja wod.- kan. z urządzeniami odbiorczymi: zlew – sprawna,
- c) strop, posadzka, podłoga – wykładzina PCV stan dostateczny,
- d) tynki – cementowo-wapienne,
- e) ściany, sufity – lamperia do odświeżenia,
- f) skrzydła okienne – w sztuka, skrzynkowe, brak bieżącej konserwacji,
- g) skrzydła drzwiowe – kasetonowe, oszklone,
- h) kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem – sprawna,
- i) wentylacja grawitacyjna,

2) **pomieszczenie łazienkowe:**

- a) instalacja elektryczna wraz z osprzętem - sprawna,
- b) instalacja wodno-kanalizacyjna – sprawna,
- c) bateria wannowa z prysznicem – stan dostateczny,
- d) wanna – zużycie ok. 80%,
- e) sedes – stan dostateczny,
- f) spłuczka, automat spłukujący – stan dostateczny,

- g) strop, posadzka – lastriko,
- h) ściany, sufit – lamperia do odświeżenia,
- i) skrzydła drzwiowe – kasetonowe, stan dostateczny,
- j) piec kąpielowy gazowy – sprawny,
- k) wentylacja – grawitacyjna,

3) **pokoje:**

- a) instalacja elektryczna wraz z osprzętem – sprawna,
- b) instalacja grzejna centralnego ogrzewania – ogrzewanie miejskie,
- c) grzejniki żeliwne – 5 sztuk,
- d) ściany, sufity, tynki, malowanie – tapeta miejscami odspojona,
- e) podłogi, posadzki, wykładziny – z desek, malowane,
- f) skrzydła okienne – 4 sztuki skrzynkowe, brak bieżącej konserwacji,
- g) skrzydła drzwiowe – 2 sztuki kasetonowe, stan dostateczny,
- h) podłoga – wykładzina PCV stan dostateczny,
- i) tynki – cementowo-wapienne, tapeta miejscami odspojona.

Lokal wymagał malowania, odświeżenia oraz konserwacji bieżącej stolarki okiennej.

W dacie wydania lokalu E. R. (3) lokal nadawał się do zamieszkania

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 236,

zeznania świadka M. D. k. 183 – 184.

Po zawarciu przez E. R. (2) umowy najmu lokalu, w lokalu tym zamieszkali E. R. (1) i M. S. (1). E. R. (1) i M. S. (1) nie przysługiwało prawo najmu tego lokalu czego E. R. (1) miała świadomość

M. R. nie wprowadził się do mieszkania przy ul. (...), zamieszkał w altanie na terenie ogródków działkowych, którą kupił dla niego M. S. (1).

Dowód: przesłuchanie powódki E. R. (1) w charakterze strony
k. 240 – 243.

Gmina M. S. udziela zgody na wykonanie remontu znajdujących się w jej zasobach lokali polegającego na ulepszeniu stanu lokalu wyłącznie w formie pisemnej,
z uwagi na konieczność dokonania rozliczenia poniesionych z tego tytułu nakładów.

Dowód: zeznania świadka R. M. (1) k. 138 – 139.

Na przełomie 2008 i 2009 roku E. R. (1) i M. S. (1) dokonali ulepszeń w lokalu przy ulicy (...) obejmujących: zbijanie tynków

w pomieszczeniach, malowanie, wymianę podłóg, okien, drzwi, wymianę instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej, montaż wanny, kompaktu w.c., baterii natryskowej, montaż kuchni gazowej. Koszt wykonania tych prac E. R. (1) oszacowała, na podstawie faktur dokumentujących zakup materiałów i wykonanie usług, na kwotę 50 000 złotych.

Dowód: fotografie k. 50 – 60, k. 210 – 214,

faktury VAT k. 62 – 10,

oświadczenie E. R. (1) k. 132,

zeznania świadka M. S. (1) k. 229 – 233,

zeznania powódki E. R. (1) w charakterze strony k. 240- 243.

M. S. (1) E. R. (1) zwracali się do Gminy M. S. z prośbą o zgodę na powiększenie otworu drzwiowego w spiżarni oraz w sprawie niesprawnej instalacji kanalizacyjnej. Wniosek dotyczący niesprawnej kanalizacji został przekazany Wspólnocie Mieszkaniowej J. 9, 9a, 9b, 10 w S..

Dowód:

- oświadczenie M. S. (1) k. 192,

- pismo E. R. (1) z dnia 30.12.2008 r. k. 193,

- pismo z dnia 22.10.2009 r. k. 194,

- pismo z dnia 12.01.2009 r. k. 195,

- zeznania świadka M. D. k. 183 – 184,

- zeznania powódki E. R. (1) w charakterze strony k. 240- 243.

M. S. (1) i E. R. (1) nie zwracali się pisemnie o uzyskanie zgody na wykonanie prac remontowych w lokalu przy ulicy (...) skutkujących jego ulepszeniem. Gmina M. S. nie wyraziła zgody na wykonanie tych prac w żadnej formie.

Dowód: zeznania świadka M. D. k. 183 – 184.

W trakcie trwania umowy najmu E. R. (2) zmarł.

Niesporne.

Pismem z dnia 18 stycznia 2011 roku Gmina M. S. poinformowała M. S. (1), że nie należy on do kręgu osób, które stosownie do treści przepisu art. 691 § 1 i 2 k.c. , uprawnione są do wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) po zgodzie najemcy E. R. (2).

Dowód: pismo z dnia 18.01.2011 r. k. 133.

W dniu 31 maja 2011 roku M. S. (3) złożył oświadczenie, że lokal mieszkalny przy ulicy (...) nie nadawał się do zamieszkania z uwagi na jego tragiczny stan techniczny, a administracji znany był stan techniczny lokalu.

Dowód: oświadczenie z dnia 31.05.2011 r. k. 216.

Gmina M. S. wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum

w S. pozew o nakazanie E. R. (1) i M. S. (1), aby opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W postępowaniu tym E. R. (1) i M. S. (1) wytoczyli przeciwko Gminie M. S. powództwo wzajemne, którym żądali zasądzenia na ich rzecz kwoty 49 344,06 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego i kosztami procesu według norm przepisanych tytułem zwrotu nakładów poniesionych na remont lokalu przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie uwzględnił powództwo Gminy M. S. i oddalił powództwo wzajemne (sygn. akt I C 571/11).

Apelacja E. R. (1) i M. S. (1) od tego wyroku została oddalona.

Niesporne.

20 maja 2015 roku E. R. (1) wydała Gminie M. S. lokal przy ulicy (...). Lokal wyposażony był w instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz centralnego ogrzewania i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych instalacji. Lokal wymagał jedynie odświeżenia.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 130 – 131,

zeznania świadka M. D. k. 183 – 184.

Pismem z dnia 26 stycznia 2016 roku E. R. (1) zwróciła się do Gminy M. S. o umorzenie długu albo odsetek egzekwowanych w sprawach Km 10581/15 i Km 5527/15 przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. M. O., wskazując, że lokal przy ulicy (...) miał w dacie jego zdania podwyższony standard, a koszt przeprowadzonego przez nią remontu wyniósł ponad 50 000 złotych.

Dowód: pismo z dnia 26.01.2016 r. k. 61.

17 listopada 2016 roku M. S. (1) zawarł z E. R. (1) umowę cesji wierzytelności, na podstawie której przelał na jej rzecz wierzytelność przysługującą mu względem Gminy M. S. tytułem zwrotu wszelkich nakładów i wydatków poczynionych na lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...).

Dowód: umowa cesji wierzytelności k. 142 – 144.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów co do prawdziwości i wiarygodności których nie powziął zastrzeżeń oraz na podstawie zeznań świadków M. D., R. M. (1), które okazały się przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Zeznania świadka M. S. (1) i przesłuchanie powódki w charakterze strony okazały się niewystarczające do ustalenia, że Gmina M. S. została zawiadomiona o prowadzeniu remontu lokalu przez powódkę i wyraziła zgodę na jego wykonanie albowiem okoliczności te nie znajdują potwierdzenia w żadnych innych dowodach.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powódkę ponieważ przeprowadzone dowody dały podstawę do ustalenia, że w świetle treści przepisu art. 411 pkt 1 k.c., spełnione przez powódkę świadczenie nie podlega zwrotowi. Poczynienie ustaleń faktycznych na tę okoliczność było więc zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Stosownie zaś do treści przepisu art. 227 k.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Powódka domagała się zwrotu nakładów poniesionych na remont lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), wskazując, że nakłady te wzbogaciły pozwaną - Gminę M. S.. Podstawę prawną żądania pozwu stanowił zatem przepis art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c.

Przepis art. 405 k.c. stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Zgodnie natomiast z przepisem art. 410 § 1 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Zgodnie z przepisem art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Przesłanki powstania zobowiązania z bezpodstawnego wzbogacenia są następujące: uzyskanie korzyści majątkowej (wzbogacenie), osiągnięcie korzyści z majątku innej osoby (zubożenie), związek między wzbogaceniem a zubożeniem oraz uzyskanie korzyści bez podstawy prawnej. Wskazać przy tym należy, że ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione (*accipiensa*), jak również, czy majątek spełniającego świadczenie (*solvensa*) uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą też spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej, stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.8.2012 r., V CSK 372/11, L.; wyrok z dnia 28.8.2013 r., V CSK 362/12, L.; wyrok z dnia 15.5.2014 r., II CSK 517/13, L.; oraz wyrok z dnia 29.11.2016 r., I CSK 798/15, L.).

Wyróżnienie świadczenia nienależnego z ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu polega na tym, że jeżeli doszło do wzbogacenia w wyniku świadczenia, przypadek ten musi być analizowany po kątem nienależnego świadczenia i nie może mieć

w tym względzie zastosowania ogólna norma z art. 405 k.c. K. przewidziana w art. 410 § 2 k.c. przysługuje między stronami świadczenia, tj. stosunku będącego przyczyną prawną (*causa* przysporzenia), a nie stosunku, w ramach którego doszło do przysporzenia obejmującego przedmiot świadczenia. Wskazać przy tym należy, że przy świadczeniu nienależnym chodzi o świadome, celowe zachowanie zubożonego, który spełnia świadczenie mimo braku ku temu obowiązku. Wyodrębnienie nienależytego świadczenia jako jednego z wypadków bezpodstawnego wzbogacenia, wiąże się z okolicznością, że wzbogacenie ma swe źródło w woli zubożonego.

Materiał dowodowy sprawy dał podstawy do ustalenia, że powódka nie była zobowiązana do spełnienia na rzecz Gminy M. S. świadczenia z tytułu utrzymywania lokalu przy ulicy (...) i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym w zakresie wskazanym w uzasadnieniu żądania pozwu.

Zgodnie z postanowieniami umowy najmu z dnia 20 listopada 2008 roku oraz przepisem art. 6 b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1234) najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Szczegółowy zakres obowiązków najemcy wskazany w par. 9 umowy odpowiada treści przepisu art. 6b ust. 2 tej ustawy i obejmuje naprawę

i konserwację podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej, pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Na wynajmującym spoczywa natomiast, zgodnie z przepisem art. 662 § 1 k.c., obowiązek wydania najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. W tym zakresie, stosownie do art. 6a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie natomiast oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu (art. 6a ust. 2). Zgodnie z ustępem 3 tego przepisu do obowiązków wynajmującego należy w szczególności: utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia; dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy; dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Powódka, jako że nie była najemcą przedmiotowego lokalu, nie miała obowiązku dokonania jego remontu – obowiązek bowiem w tym zakresie spoczywał, zgodnie z umową najmu oraz ustawą o ochronie praw lokatorów (...) albo na najemcy – E. R. (2) albo na wynajmującym – Gminie M. S..

Również i stan lokalu w dacie jego wydania najemcy E. R. (2) i zamieszkania w nim powódki nie uzasadniał wykonania remontu we wskazanym w pozwie zakresie.

informacje o jednostce

Jak wynika z zeznań świadka M. S. (4) oraz zeznań powódki w charakterze strony, remont lokalu w zakresie wskazanym w uzasadnieniu żądania pozwu, rozpoczęli w krótkim czasie po zawarciu przez E. R. (2) umowy najmu i wydania mu lokalu. Czynność wydania lokalu została udokumentowana, stosownie do treści przepisu art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...), protokołem zdawczo-odbiorczym datowanym na 11 listopada 2008 roku. Protokół ten, stosownie do treści tego przepisu stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Z treści tego dokumentu wynika, że stan techniczny lokalu i jego wyposażenie umożliwiały zamieszkania w nim bez konieczności, jak to określała powódka „kapitalnego” remontu wymagającego zbijania tynków, zrywania podłóg, całkowitej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i cieplnej oraz wymiany drzwi, zainstalowania nowej wanny, kompaktu

w.c. i kuchenki gazowej. (...) wodno-kanalizacyjna i elektryczna zostały ocenione jako sprawne, a stan sprzętu niezbędnego do korzystania z nich oceniono jako dostateczny, co oznaczało, że nadawał się do prawidłowego użytku. Ściany i sufit w każdym z pomieszczeń wymagały jedynie odświeżenia. W każdym z pomieszczeń znajdowała się podłoga, której stan był dostateczny.

Powódka nie wykazała aby stan lokalu opisany w protokole zdawczo-odbiorczym nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi rzeczy w tym zakresie i przyznała, że czynsz za lokal był dużo niższy niż za lokal o wyższym standardzie, który wcześniej wynajmowała. Wprawdzie zarówno powódka przesłuchana w charakterze strony jak i świadek M. S. (1) zeznali jakoby stan lokalu był „tragiczny” i nie nadawał się on do zamieszkania, jednakże ich zeznania w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Obecny przy sporządzeniu protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiotowego lokalu świadek M. D. zeznał, że przedmiotowy lokal, aczkolwiek większość jego wyposażenia była w stanie dostatecznym, nadawał się do zamieszkania. Wymagał jedynie malowania, odświeżenia i konserwacji bieżącej stolarki okiennej. Oświadczenie zaś złożone przez M. S. (3), że „lokal mieszkalny przy ulicy (...) nie nadawał się do zamieszkania z uwagi na jego tragiczny stan techniczny, a administracji znany był stan techniczny lokalu” nie może być, w okolicznościach faktycznych sprawy, wystarczające do podważenia treści protokołu zdawczo-odbiorczego i zeznań świadka M. D.. W odniesieniu natomiast do złożonego przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu

16 maja 2018 roku wniosku o zobowiązanie pełnomocnika pozwanej do przedłożenia między innymi dokumentacji fotograficznej lokalu, wskazać należy, że z treści protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 11 listopada 2008 roku nie wynika aby stan lokalu był dokumentowany w taki sposób.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że remont przeprowadzony przez powódkę w lokalu miał na celu jedynie ulepszenie jego stanu. Dokonanie natomiast prac w tym zakresie, wymagało stosownie do par. 11 ust. 1 umowy najmu, zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

Świadek R. M. (2) zeznał, że z uwagi na fakt, że z wykonaniem prac remontowych w lokalu łączy się obowiązek zwrócenia poniesionych z tego tytułu nakładów, zgody na ich wykonania udzielane są wyłącznie w formie pisemnej. Powódka nie wykazała aby uzyskała zgodę Gminy M. S. na wykonanie remontu. Nie wykazała również aby występowała o udzielenie takiej zgody. Wskazać przy tym należy, że miała ona świadomość, że na wykonanie prac remontowych potrzebna jest zgoda wynajmującego, ponieważ występowali na piśmie o wyrażenie zgody na wyburzenie ścianki w spiżarni. Świadek M. S. (1) zeznał, że przed remontem kontaktował się z Zarządem (...) w S. w sprawie stanu mieszkania i został sporządzony przez pracownika „taki jakby protokół tego mieszkania”, a także że „przychodzili technicy ze (...)u i wyrażali zgodę na remont łazienki, wyburzenie ścianki w kuchni” (protokół rozprawy z dnia 12 lutego 2018 r. k. 230). Gmina M. S. przyznała fakt wyrażenia zgody – na pisemny wniosek najemcy - na wyburzenie ścianki w kuchni,

a wniosek w przedmiocie wadliwego działania instalacji wodno-kanalizacyjnej został przekazany wspólnie mieszkaniowej jako podmiotowi właściwemu do załatwienia tej sprawy. Pozwana zaprzeczyła natomiast aby wyraziła zgodę na pozostałe wykonane przez powódkę prace remontowe. Pracownicy pozwanej M. D. i R. M. (1) zaprzeczyli aby ze strony powodowej wpłynął wniosek o udzielenie zgody na przeprowadzenie remontu lokalu w zakresie przekraczającym ww. prace i aby taka zgoda została udzielona. M. S. (1) wprawdzie zeznał, że Gmina M. S. wiedziała o przeprowadzaniu remontu w lokalu, a „technicy przychodzi dosyć często

i przychodzili w trakcie remontu”, jednakże pozwana zaprzeczyła temu aby miała jakąkolwiek wiedzę w tym przedmiocie i aby jej pracownicy przychodzili do lokalu po zawarciu umowy,

a w szczególności w czasie wykonywania prac remontowych. Nawet gdyby uznać, że technicy przychodzili do remontowanego lokalu, to powódka nie udowodniła aby czynili

to w związku ze złożeniem przez nią wniosku o zezwolenie na czynienie nakładów na lokal czy w związku z jakimikolwiek innymi czynnościami służbowymi.

W tej sytuacji same zeznania świadka i powódki nie mogą stanowić podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami pozwu.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że ani umowa najmu z dnia 20 listopada 2008 roku ani przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie nakładały na powódkę obowiązku świadczenia na rzecz Gminy M. S. utrzymywania lokalu przy ulicy (...) i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Również i wynikający z protokołu zdawczo – odbiorczego stan techniczny lokalu nie wymagał aby dla jego prawidłowej eksploatacji konieczne było uprzednie przeprowadzenie remontu w zakresie opisanym w pozwie. Wykonane przez powódkę prace zmierzały jedynie do podniesienia komfortu zamieszkania w związku z planowanym wykupem lokalu.

Uwzględnieniu powództwa stoi na przeszkodzie treść przepisu art. 411 pkt 1 k.c., który stanowi, że nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Celem przepisu art. 411 pkt 1 k.c. jest przekreślenie roszczenia restytucyjnego w tych wypadkach, gdy spełniający świadczenie ma pełną, nienaruszoną przez jakiejkolwiek wątpliwości świadomość, że może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać, a mimo to je spełnia (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 23 czerwca 2017r. , I ACa 69/17). Przepis ten zakłada, że skoro ktoś wiedząc, że nie jest zobowiązany świadczenie spełnia, powinien ponieść tego skutki (por. wyrok SN z dnia 25 lipca 2000r. ,

II CKN 294/00). (...) w rozumieniu art. 411 pkt 1 k.c. jest to całkowita świadomość tego, iż świadczenie się nie należy i że spełniający je może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać, a mimo to je spełnia (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 15 stycznia 2015 r. , I ACa 1035/14).

Powódka miała świadomość tego, że nie ma obowiązku wykonywania remontu w zakresie wskazanym w pozwie. Widziała ona, że nie jest najemczynią lokalu i z tego powodu nie ciąży na niej obowiązek utrzymywania lokalu przy ulicy (...) i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, nie groziły jej z tego powodu żadne konsekwencje, zaś stan jej świadomości w tym zakresie nie miał charakteru wątpliwości, ale wiedzy o braku obowiązku świadczenia. Z uwagi na brak związania stron jakimkolwiek stosunkiem prawnym, zaniechanie przeprowadzenia remontu zarówno mającego na celu utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym jak i poprawę komfortu zamieszkania nie pociągało dla niej żadnych negatywnych konsekwencji, a zatem nie sposób uznać, że spełnienie przez nią świadczenia w tym zakresie nastąpiło w celu uniknięcia przymusu. Powódka, jak już wyżej wskazano, zdecydowała się na wykonanie remontu przedmiotowego lokalu w celu podniesienia komfortu mieszkania w nim i to pomimo braku nie tylko obowiązku jego wykonania ale również i bez zgody Gminy M. S.. Skoro zatem zdecydowała się na poczynienie nakładów na lokal, pomimo zarówno braku obowiązku w tym zakresie jak i braku konieczności, to pozwana, nie pozostaje wzbogacona w świetle przepisu art. 405 k.c. , a obowiązek zwrotu świadczenia nie znajduje uzasadnienia w świetle treści przepisu art. 411 pkt 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.) na kwotę 3 600 złotych.

Sędzia Grażyna Sienicka

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki i pełnomocnikowi pozwanej.
3. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
4. Akta przedłożyć z pismem lub za 30 dni od wykonania zarządzenia.

Sędzia Grażyna Sienicka