

**Sygn. akt: X C 744/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Stanisław Sadowski</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>starszy sekretarz sądowy Paweł Sosnowski</b>

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T.**

o zapłatę

orzeka:

**I. oddala powództwo;**

**II. zasądza od powoda J. S. na rzecz pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwotę 917 zł (słownie: dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**Sygn. akt X C 744/17**

## UZASADNIENIE

Powód J. S. dnia 3 marca 2018 r. wniósł do tutejszego Sądu powództwo przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. o zapłatę kwoty 3189 zł, która pośrednio wynikać miała z łączącego strony stosunku najmu (k. 2 i n.). Dochodzona pozewem kwota w ocenie powoda należała się mu jako najemcy od właściciela nieruchomości z uwagi na stan techniczny budynku niespełniający minimalnych norm bytowych. Powód wskazywał na niewłaściwą wentylację pomieszczeń, brak ocieplenia, trudności w ogrzewaniu, nieszczelne okna i wadliwą instalację elektryczną. Za pomocą załączonych dokumentów wykazywał, że spór dotyczący stanu technicznego budynku trwa od wielu lat i dotyczy także okresu sprzed nabycia nieruchomości przez obecnego właściciela. W toku rozprawy dnia 21 grudnia 2017 r. powód wyjaśnił, że dochodzona przez niego kwota w pewnym przybliżeniu stanowi roczny koszt dodatkowej ilości gazu, jaką musi zakupić do ogrzania mieszkania w porównaniu do sąsiednich lokali.

Ponadto powód wniósł o zapłatę przez pozwaną kwoty 10 500 zł, która stanowić miała zwrot kosztów wymiany pieca gazowego i instalacji grzewczej w lokalu powoda.

W odpowiedzi na pozew z 16 października 2016 r. a także w dalszych pismach procesowych strona pozwana zaprzeczyła podniesionym przez powoda zarzutom, wnosząc o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego. Wskazano, że spółka nabyła nieruchomość w grudniu 2016 r. i od tego czasu – podobnie jak wcześniejszy właściciel – pozostaje w sporze z powodem. Podnoszono, że powód od dłuższego czasu nie uiszcza czynszu w ustalonej przez

właściciela wysokości lecz obliczenia dokonuje samodzielnie. Ponadto powód usiłuje doprowadzić do zapłaty mu kwoty odstępnego, za którą byłby skłonny opuścić zajmowany lokal. Wobec odmowy wszczął przeciwko pozwanej spółce postępowania sądowe (w tym w niniejszej sprawie), inicjował kontrole organów administracyjnych (nadzór budowlany, administracja skarbową), usiłował wyłudzić świadczenie ubezpieczeniowe i więcej. Strona pozwana dowodziła ponadto, że od chwili przejścia nieruchomości regularnie prowadzi prace remontowe nakierowane na poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów, w lokalu powoda wykonano m.in. prace dotyczące wentylacji pomieszczeń, zaś w całym budynku przeprowadzono remont instalacji elektrycznej. Wskazywano także, że stan techniczny lokalu jest dobry, w szczególności zgodnie z opinią specjalisty okna w lokalu powoda choć w istocie stare, nie noszą śladów nadmiernego zużycia i nie jest konieczna ich natychmiastowa wymiana.

W dalszym toku postępowania strony prowadziły wzmożoną korespondencję tak z Sądem, jak i pomiędzy sobą, jednak ich stanowiska nie uległy zbliżeniu.

Sąd ustalił, co następuje

Powód wraz z rodziną zajmuje położony na parterze lokal mieszkalny znajdujący się w kamienicy przy ul. (...) w T.. Do lokalu tego wprowadził się jesienią 1986 roku, a jego tytuł prawny wynika z decyzji administracyjnej wydanej na czas nieokreślony w oparciu o przepisy ustawy prawo lokalowe.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

– decyzja w sprawie L. (...) - (...) z 20.10.1986 r., k. 10–11.

Około dwadzieścia lat temu powód w swoim lokalu założył instalację gazową służącą ogrzewaniu, zastępując dotychczasowe ogrzewanie węglowe przy pomocy pieca kaflowego, także zainstalowane samodzielnie bezpośrednio po wprowadzeniu się do mieszkania.

Dowód:

– przesłuchanie powoda na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017 r. k. 44 v.–45.

Powód od co najmniej kilku lat pozostawał z właścicielem budynku, M. Ś. (1), w wyraźnym konflikcie którego przedmiotem bym w znacznej mierze stan techniczny nieruchomości. W 2012 roku powód zwracał się do ówczesnego właściciela z wnioskiem o natychmiastową wymianę okien w jego lokalu, co jednak nie nastąpiło. Powód w tej sytuacji zignorował wypowiedzenie stawki czynszu z 2012 roku, uiszczając opłaty jedynie w ustalonej przez siebie części. W tutejszym wydziale toczyło się postępowanie o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia stawki czynszu względem pozwanego.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

– pismo powoda z dnia 18.06.2012 r., k. 12,

– ugoda sądowa z dnia 6.06.2018 r. w sprawie X C 3469/16, k. k. 105–106,

– przesłuchanie powoda, jw.

– przesłuchanie K. G. (1) w imieniu pozwanej spółki na rozprawie w dniu 21.12.2017 r., k. 45–45 v.,

– fakt toczącego się postępowania X C 3469/16 znany Sądowi z urzędu.

Pozwana spółka kamienicę przy ul. (...) nabyła od M. Ś. 30 grudnia 2016 r. Jeszcze w styczniu roku 2017 działając przez pełnomocnika powód wystosował do pozwanej spółki pismo, w którym domagał się ustalenia stawki czynszu oraz doprowadzenia lokalu do stanu „spełniającego warunki lokalu mieszkalnego”. W piśmie wyszczególniono kwestie braku wentylacji w łazience oraz nieszczelności okien. Wkrótce doszło do spotkania pomiędzy ówczesnym

pełnomocnikiem powoda a przedstawicielami spółki. Na spotkaniu tym powód zaproponował, by pozwana zapłaciła mu kilkaset tysięcy złotych (wymieniane są kwoty 150, 200 i 250 tys.), w zamian za co powód miał dobrowolnie opuścić zajmowany lokal. Spółka nie przystała na takie żądanie powoda.

Czynsz powoda w 2017 roku wynosił w pierwszym półroczu 1063 zł, w drugiej zaś części roku został obniżony do kwoty 779,40 zł. Pomimo tego powód konsekwentnie opłacał go w wysokości zaledwie 330 zł (nie licząc opłat za wodę i wywóz śmieci).

Dowód:

- pismo powoda z dnia 25.01.2017 r., k. 8,
- zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z dnia 19.12.2017 r., k. 50,
- faktury dotyczące okresu 01–12.2017 r., k. 72–82,
- zestawienie wpłat powoda za okres 19.12.2016–19.12.2017 r., k. 68–71,
- przesłuchanie powoda, jw.,
- przesłuchanie K. G., jw.,

W momencie wytoczenia powództwa powód był w trakcie prac remontowych własnej instalacji grzewczej, w ramach której zakupił nowy kocioł gazowy a także zlecił demontaż całego dotychczasowego i montaż nowego oprzyrządowania. Prace trwały co najmniej od grudnia 2016 r. do kwietnia 2017 r.

Dowód:

- faktura nr (...) z dnia 29.03.2017 r., k. 25,
- rachunek nr (...) z dnia 16.12.2016 r., k. 26,
- rachunek nr (...) z dnia 12.04.2017 r., k. 26.

Równolegle szereg prac obliczonych na poprawę stanu technicznego budynku podjęli nowi właściciele. Dotyczyły one głównie części wspólnych budynku czy jego stanu ogólnego, w mniejszej części dotyczyły bezpośrednio lokalu powoda. Kilkakrotnie przeprowadzono kontrolę stanu technicznego budynku, która nie wykazała znacznych uchybień od pożądanego stanu. Wśród wyjątków uprawniony inżynier budownictwa wskazywał stan techniczny schodów do jednego z lokali czy stan nawierzchni podwórza. Pozostałe elementy zostały ocenione jako dobre lub zadowalające. Zgodnie z zaleceniami pozwana spółka rozpoczęła częściowe ocieplenie budynku, wymieniono instalację elektryczną na klatce schodowej, zamontowano centralę domofonu, monitoring części wspólnych budynku. W ramach prowadzonych prac w lokalu powoda usprawniono wentylację zgodnie z zaleceniami kontrolnymi.

W grudniu 2017 roku na zlecenie pozwanej spółki specjalista z zakresu stolarstwa określił stan techniczny i wizualny okien w lokalu powoda jako nadający się do użytku. Wobec kwestionowania tej oceny przez pozwanego spółka usiłowała ją zweryfikować, jednak powód nie umożliwił oględzin okien od strony wewnętrznej.

Dowód:

- protokoły kontroli rocznej i okresowej stanu technicznego budynku: nr (...) z 10.2017 r. oraz (...) z 03.2018 r., k. 113–121,
- protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych: nr (...) z 2.08.2017 r., (...) z 19.12.2017 r., k. 122–126,
- rachunek (...) z dnia 2.08.2017 r., k. 56,

- faktura nr (...) z 10.10.2017 r., k. 58
- protokół oględzin robót budowlanych nr (...) z 12.06.2018 r., k. 134–135,
- faktura (...) z dnia 11.09.2017 r., k. 60,
- protokół z kontroli instalacji elektrycznej nr (...) z 6.07.2018 r., k. 141–144,
- faktura nr (...) z dnia 13.02.2017 r., k. 57,
- faktura (...) z 13.10.2017 r., k. 61,
- pismo pozwanej spółki z dnia 7.06.2018 r. omyłkowo datowane na 7.06.2017 r., k. 132,
- wiadomość elektroniczna pozwanej spółki z dnia 13.06.2018 r.

W listopadzie i grudniu 2017 doszło do dalszego zaostrzenia się sporu pomiędzy stronami niniejszego postępowania, czego kulminacją było złożenie przez pozwaną spółkę zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przez powoda przestępstwa oszustwa oraz próby wyłudzenia odszkodowania.

Dowód:

- zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, jw., k. 49–54.

Sąd zważył, co następuje

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd ustalił w dużej mierze na podstawie przedłożonych przez obie strony dokumentów, przede wszystkim zaś złożonych przez stronę pozwaną. Znaczna część z nich dotyczyła okoliczności bezspornych, o czym będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia. W większości dokumenty te zostały przedłożone w formie kopii, jednak ich prawdziwość nie budziła wątpliwości ani stron, ani Sądu. Treść zarówno dokumentów pochodzących od powoda, jak i od pozwanej spółki tworzyła niemal kompletną, spójną całość i stanowiła istotną podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Po części Sąd oparł się także na dowodzie z przesłuchania stron. Choć twierdzenia powoda nie zawsze były w pełni spójne i logiczne, Sąd uznał je godne wiary niemal w całości. Twierdzenia K. G. (1), członka zarządu pozwanej spółki były konsekwentne i rzeczowe, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, w związku z czym Sąd uznał je za w pełni wiarygodne.

Strony w toku postu postępowania składały wnioski o przesłuchanie świadków, jednak wnioski te zostały następnie cofnięte.

Powód domagał się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, prawdopodobnie z zakresu budownictwa, na okoliczność stanu technicznego najmowanego przez niego lokalu. Wniosek ten został przez Sąd oddalony z uwagi na fakt, że wobec występującej w niniejszej sprawie konstrukcji pozwu opinia biegłego, nawet wydana po myśli powoda, nie wpłynęłaby na rozstrzygnięcie, jako że powództwo na etapie zamknięcia rozprawy jawiło się jako oczywiście niezasadne. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego doprowadziłoby jedynie do znacznego przewleczenia trwającego blisko dwa lata postępowania oraz wyraźnego (prawdopodobnie kilkukrotnego) wzrostu jego kosztów, które obciążąłyby stronę przegrywającą. W tej sytuacji wniosek w tym zakresie został uznany za zbędny i jako taki został oddalony.

Pomimo silnego, wciąż narastającego sporu powoda z właścicielami nieruchomości (nie tylko z obecnym właścicielem, pozwaną spółką) strony pozostawały zgodne co do znacznej części okoliczności sprawy, choć oczywistym jest, że odmiennie rozumiały wynikające z bezspornych faktów konsekwencje. Powód w swoim pozwie argumentował, że stan techniczny budynku generował zwiększone koszty utrzymania, w szczególności ogrzewania lokalu. Po rozszerzeniu

powództwa jego druga część stanowiła w istocie roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na wymianę gazowej instalacji grzewczej w lokalu powoda.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 6 k.c. i analogiczną konstrukcją zawartą w art. 232 k.p.c. ciężar udowodnienia faktów spoczywa na tym, kto wywodzi z nich skutki prawne, opiera na nich swoje twierdzenia. W niniejszym przypadku powód pierwotnie wniósł powództwo o zapłatę kwoty 3189 zł. Z całą stanowczością należy wskazać, że przez blisko dwa lata, przez jakie toczył się niniejszy proces powód nie był w stanie podać, w jaki sposób wyliczył kwotę, której dochodzi niniejszym pozewem. Wedle oświadczenia wygłoszonego na rozprawie kwota ta powstała poprzez porównanie rocznych wydatków na służący do ogrzewania lokalu gaz z analogicznymi wydatkami dotyczącymi mieszkania jednego z sąsiadów, w którym zamontowane okna są szczelne. Niemniej nie wskazano ani ilości faktycznie zużytego gazu, ani ceny jego zakupu, nie przedłożono żadnej faktury, nie podano kosztów poniesionych przez owego sąsiada. Przede wszystkim zaś nie przedstawiono żadnych danych, które pozwalałyby na przyjęcie, że zastosowanie analogii, jakiej domagał się powód, jest dopuszczalne w niniejszym procesie. Nawet gdyby powód wykazał za pomocą faktur koszt zużytego gazu i wykazał, że mieszkanie sąsiada posiada – poza nieszczelnymi oknami – posiada identyczne wymiary, rozkład pomieszczeń i parametry termoizolacyjne, możliwość zastosowania tego wskaźnika jako bezwzględnie wiążącego byłaby wysoce wątpliwa z uwagi na indywidualne preferencje i zwyczaje grzewcze. Dowiedzenie faktu niższego zużycia opału do celów grzewczych w jednym mieszkaniu nie oznacza jeszcze, że wyższe zużycie w drugim mieszkaniu wynika z właściwości tego mieszkania, w szczególności zaś nie oznacza nieszczelności stolarki okiennej.

Abstrahując od powyższych rozważań, trudno byłoby znaleźć także podstawę prawną dla roszczenia powoda. Choć w dalszej części postępowanie dotyczyło przede wszystkim wspomnianych wyżej kosztów ogrzewania, w pozwie powód wskazywał szereg innych nieprawidłowości jego zdaniem dotyczących wynajmowany przez niego lokal. Opis ten zakończono stwierdzeniem, że w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów powód „ma prawo jako najemca wytoczyć pozew o ustalenie stawki czynszu”. Z całą stanowczością stwierdzić należy, że postępowanie niniejsze nie było przez powoda prowadzone w kierunku ustalenia stawki czynszu – czy to na poziomie niższym od obecnie obowiązującym, czy też w ogóle – a w kierunku zapłaty na jego rzecz określonej kwoty, wątpliwości co do której omówiono powyżej.

W kwestii wysokości opłat czynszowych należy wskazać, że od momentu nabycia nieruchomości przez pozwaną spółkę powód obciążany był czynszem w wysokości 1063 zł (do czerwca 2017 r.) lub 779,40 zł (od lipca 2017 r.). Trudno uznać, by tak określony czynsz można było określić mianem wygórowanego. Dla porównania można wskazać stawkę wynikającą pośrednio z art. 8a ust. 4 i art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz stosownych obwieszczeń wojewody (...) - (...), to jest stawkę stanowiącą 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Stawka ta stanowi granicę, do której właściciel lokalu może bez dodatkowych obostrzeń podnieść czynsz a także uprawniony jest do łatwiejszego wypowiedzenia umowy najmu. W pewnym przybliżeniu można zatem przyjąć, że wirtualnie jest to – jak wskazała strona pozwana w jednym z pism – urzędowo ustalana minimalna stawka czynszu. W czasie trwania niniejszego procesu dla lokalu powoda wynosiła ona kolejno 787,14 zł, 805,53 zł, 810,45 zł, 819,01 zł, 795,33 zł, 807,72 zł (okresy 10.2016–03.2017, 04–09.2017, 10.2017–03.2018, 04–09.2018, 10.2018–03.2019). Stawkę tę obliczono według wzoru:

$[wskaznik\ przeliczeniowy] \times 3\% \times [powierzchnia\ lokalu] \times 1/12\ roku$

to jest odpowiednio:

$(...) \text{ lub } (...) \text{ lub } 4450 \text{ lub } (...) \text{ lub } (...) \text{ lub } 4435 \text{ zł/m}^2/\text{rok} \times 3\% \times 72,85 \text{ m}^2 \times 1/12 \text{ roku.}$

W tym czasie powód, według własnego uznania płacił i płaci nadal zaledwie 330 zł (pomijając opłatę za wywóz śmieci), co stanowi 31% wysokości czynszu z początku 2017 roku, 42% stawki z drugiej połowy 2017 roku i jedynie 40% aktualnej „stawki minimalnej” wynikającej z obwieszczenia wojewody. W świetle tych faktów argumentacja powoda odwołująca się do leżącego po stronie właściciela nieruchomości obowiązku zapłaty a wynikającego jakoby z możliwości dochodzenia obniżenia czynszu najmu jawi się jako wysoce niewłaściwa. Jednocześnie należy także mieć

na względzie, że w sprawie X C 3469/16 powód zawarł z poprzednim właścicielem nieruchomości ugodę sądową, na mocy której cofnął – wraz ze zrzeczeniem się roszczenia – pozew w sprawie ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia stawki czynszu z 2012 roku, przez co w istocie uznał owe wypowiedzenie za obowiązujące. Poprzedni właściciel zrzekł się jednocześnie różnicy pomiędzy nową wysokością czynszu a czynszem faktycznie przez powoda uiszczonym, jednak oświadczenie to dotyczy jedynie okresu do dnia sprzedaży (...) spółce (...). Tym samym od początku 2017 roku powód pozostaje w zwłoce w zapłacie części czynszu na rzecz strony pozwanej.

Druga część roszczenia powoda, dotyczyła ściśle zwrotu kosztów wymiany instalacji ogrzewania gazowego w lokalu powoda. W pierwszej kolejności należy wskazać, że faktury przedstawione przez powoda nie zgadzają się z kwotą, o którą powództwo zostało rozszerzone. Powód wykazał poniesienie wydatków w kwocie 2000 zł (zakup kotła gazowego), 1400 zł (jego wymiana) i 6500 (montaż oraz demontaż instalacji grzewczej). Kwoty te po zsumowaniu dają łącznie 9900 zł, zaś roszczenie powoda rozszerzono o 10 500 zł.

Przede wszystkim jednak, podobnie jak w pierwotnej części pozwu, próżno szukać podstaw prawnych dla żądania powoda. Jak wynika jednoznacznie z materiału dowodowego, w szczególności zaś z wyjaśnień powoda zgłoszonych na rozprawie, instalacja gazowa stanowi jego wyłączną, prywatną własność. Założył on ją około 20 lat temu z własnej inicjatywy i na własny koszt. Tym samym należy przyjąć, że również jej utrzymanie, naprawy, modernizacja czy wymiana stanowić powinny koszt powoda jako jej właściciela. Bez większego znaczenia pozostaje, że jest to jedyna instalacja grzewcza w lokalu powoda. Podejmując się modernizacji swojej instalacji powód – jak wynika z akt sprawy – nie zwracał się o akceptację do pozwanej spółki, w szczególności zaś nie działał na jej polecenie. Co więcej, Faktura na demontaż i montaż instalacji została wystawiona 16 grudnia 2016 r., to jest jeszcze zanim pozwana spółka w ogóle nabyła przedmiotową nieruchomość. Powód w żaden sposób nie wykazał, by jego roszczenie przysługiwało mu pierwotnie przeciwko poprzedniemu właścicielowi budynku i na mocy umowy sprzedaży przeszło na pozwaną spółkę.

Niezależnie od powyższych uwag koniecznym jest jednak podniesienie, że strona pozwana w obecnym stanie rzeczy nie ma obowiązku reagowania na stanowisko powoda, który formułuje żądania „natychmiastowej wymiany okien”. Obowiązek taki nie wynika ani z ustawy o ochronie praw lokatorów, ani z żadnych innych znanych Sądowi obowiązujących przepisów prawa. W ocenie Sądu obecny właściciel (pozwana spółka (...)) wykazuje się zaangażowaniem w starania dotyczące stanu technicznego przedmiotowego budynku. Być może podobnych cech nie przejawiał poprzedni właściciel nieruchomości, jednak ocena tego faktu wykracza poza przedmiot niniejszego postępowania. Jednak nawet gdyby tak było w rzeczywistości, nie sposób znaleźć podstawę uprawniającą Sąd do uwzględnienia roszczenia strony powodowej, zwłaszcza wniesionego dwa miesiące po nabyciu budynku przez pozwaną spółkę.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd zajął stanowisko, w myśl którego roszczenie powoda okazało się być w całości bezzasadne, w szczególności zaś pozbawione podstaw materialnoprawnych, z których można by było wywodzić wymagalność roszczenia powoda – tak w zakresie pierwotnej kwoty 3189 zł jak i zgłoszonego później roszczenia dodatkowego, to jest co do kwoty 10 500 zł. Roszczenie to nie zostało wykazane co do zasady, a w znacznej części także co do wysokości. Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu na mocy art. 353 k.c. a contrario w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając ich zwrot od powoda na rzecz strony pozwanej – wygrywającej proces w całości. Na zasądzoną kwotę 917 zł złożył się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł określonej na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz kwota 17 zł stanowiąca opłatę skarbową od przedłożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego.