

Sygn. akt X C 2171/20 upr

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2022 roku

### **Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2022 roku w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko D. Z. i M. Z.

o zapłatę

1. oddała powództwo w całości;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 4520,25 zł (cztery tysiące pięćset dwadzieścia złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

sygn. akt X C 2171/20 upr

## UZASADNIENIE

S. K. wniósł o zasądzenie solidarnie od D. i M. Z. kwoty 7.083,25 zł. Powód wskazał, że pozwani doprowadzili do powstania zadłużenia z tytułu opłat za lokal, którego kwota wynosi 6.701,71 zł, natomiast ustawowe odsetki za opóźnienie, na dzień 31 stycznia 2020 roku, wyniosły 381,54 zł.

W dniu 21 września 2020 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który jednak utracił moc w całości w wyniku wniesienia skutecznego sprzeciwu przez pozwanych. D. i M. Z. wskazali m.in. że przekazane przez powoda mieszkanie nie nadawało się do zamieszkania i byli oni zmuszeni do przeprowadzenia kapitalnego remontu, a poczynione przez nich nakłady zwiększyły wartość lokalu.

W odpowiedzi na sprzeciw powód przyznał, że pozwani dokonali remontu przedmiotowego lokalu, co jednak stanowiło uzgodnienie stron jeszcze przed zawarciem umowy. Powód nie zgodził się z twierdzeniem, jakoby poczynione przez pozwanych nakłady zwiększyły wartość przedmiotowego lokalu i tym samym powiększyły majątek powoda kosztem pozwanych. Dodatkowo powód wskazał, że przez cały okres dysponowania lokalem, ani też później, pozwani nie zgłaszali do powoda roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.

Na dalszym etapie postępowania D. i M. Z. zgłosili zarzut potrącenia kwoty w wysokości 7.083,25 zł z tytułu poniesionych nakładów z kwotą dochodzoną przez S. K.. Ponadto zakwestionowali twierdzenie powoda, że niezmienną stawką czynszu obowiązującą przez cały okres najmu uwzględniała nakłady pozwanych poniesione na przedmiotowy lokal.

Powód zanegował sporządzoną w niniejszej sprawie opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości określającą wartość ulepszeń dokonanych przez pozwanych w wynajmowanym przez nich lokalu

mieszkalnym. W ocenie S. K. nakłady prac w kwocie 13.559,76 zł biegle niesłusznie uznał za nakłady konieczne, gdyż według niego powinny one zostać zakwalifikowane jako ulepszenia. Ponadto w piśmie z dnia 22 grudnia 2021 roku powód podniósł, że nabył nieruchomości przy ul. (...) w T. na mocy umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2018 roku, a nakłady poczynione przez pozwanych były realizowane w 2008 roku. W związku z powyższym, zdaniem S. K. pozwani nie mają prawa domagać się od niego zwrotu kosztów remontu lokalu, a ewentualne roszczenia z tego tytułu powinni skierować przeciwko poprzedniemu właścicielowi przedmiotowej nieruchomości, któremu tytuł ten przysługiwał w dacie dokonania przez D. i M. Z. nakładów w lokalu.

Pozwani w swoich ostatnich pismach procesowych wskazali, że niewzywanie powoda na podstawie art. 663 k.c. do dokonania napraw, wbrew twierdzeniom powoda, nie dowodzi istnienia ustaleń dotyczących rozliczeń. Nie zgodzili się również z zarzutem dotyczącym braku legitymacji wskazując, że obecny właściciel nieruchomości odpowiada także za zobowiązania powstałe przed jego wstąpieniem w aktualny stosunek najmu.

Sąd ustalił, co następuje:

D. i M. Z. byli najemcami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T. w okresie od dnia 1 marca 2008 roku do 30 kwietnia 2019 roku. Stosunek najmu powstał na podstawie umowy zawartej pomiędzy zarządcą nieruchomości i pozwanymi w dniu 25 lutego 2008 roku. Najem ten został rozwiązany w trybie miesięcznego wypowiedzenia przez wynajmującego z powodu zalegania przez pozwanych z zapłatą czynszu i opłat za zajmowanie lokalu. Na dzień opuszczenia lokalu zaległość pozwanych wynosiła 7.083,25 zł.

Bezsporne oraz dowód: - umowa najmu (k. 12-14); - wypowiedzenie (k. 20); - zestawienie należności i wpłat (k. 16-18).

D. i M. Z. przeprowadzili remont przedmiotowego lokalu za zgodą wynajmującego. Pozwani, jeszcze przed zawarciem umowy najmu, zgodzili się na doprowadzenie mieszkania do stanu używalności. Mieli również wiedzę w jakim stanie znajduje się ów lokal. Nie zawarto umowy określającej sposób rozliczeń za ewentualne ulepszenia.

Bezsporne oraz dowód: - oświadczenie (k. 72); - protokół zdawczo-odbiorczy (k. 73).

Wartość ulepszeń dokonanych w lokalu mieszkalnym położonym w T. przy ul. (...) przez pozwanych wyniosła co najmniej 7.083,25 zł

bezsporne

S. K. nabył nieruchomości przy ul. (...) w T. na mocy umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2018 roku. Powód w sposób dorozumiany dokonał wyboru między zatrzymaniem ulepszeń a ich usunięciem przez pozwanych. Po opuszczeniu przez pozwanych lokalu przy ul. (...) w T. zamieszkali tam nowi najemcy.

Dowód: - treść księgi wieczystej (k. 8-9).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy i zeznań świadków. Dokumenty załączone do akt nie zostały przez żadną ze stron zakwestionowane pod względem autentyczności i prawdziwości, a Sąd dał im wiarę.

Sąd zważył, co następuje:

Pozwani nie kwestionowali istnienia zadłużenia, jak również jego wysokości, jakie spowodowali wynajmując lokal przy ul. (...) w T.. Jednak zgłosili zarzut potrącenia kwoty w wysokości 7.083,25 zł z tytułu poniesionych nakładów na remont ww. lokalu z kwotą dochodzoną przez S. K..

Bezsporne pomiędzy stronami było, iż nastąpiło złożenie materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (nagranie z rozprawy)

Kwestionowana była przez powoda skuteczność tego potrącenia z uwagi na fakt, iż nie by on dłużnikiem pozwanych.

Zgodnie z art. 498 kc:

§ 1. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

§ 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

W niniejszej sprawie procesowy zarzut potrącenia został zgłoszony w odpowiednim czasie stosowanie do wskazań z art. 203<sup>1</sup> kpc

Za sporne i istotne w niniejszej sprawie należy uznać następujące kwestie:

1) czy pozwani mieli wobec powoda wierzytelność z tytułu zwrotu wartości ulepszeń?

1) jeżeli tak, to jak była wartość tych ulepszeń?

2) czy pozwani mogli zgłosić zarzut potrącenia ww. wartości z kwotą roszczenia dochodzoną przez powoda, który nie był właścicielem nieruchomości w okresie wykonywania remontu lokalu?

Odpowiadając na powyższe pytania należy odnieść się w pierwszej kolejności do pojęcia ulepszeń. Pozwani nie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego, posługiwali się pojęciem zwrotu kosztów remontu, Sąd z urzędu na podstawie przepisów prawa był obowiązany stosownie zinterpretować to żądanie.

W niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) – nazywanej dalej „ustawą”

Zgodnie z art. 6d powołanej ustawy najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W umowie zawartej przez poprzednika prawnego powoda i pozwanych (k. 12-13) został zawarty dokładnie taki zapis. Bezsporne między stronami było, że wynajmujący wyraził zgodę na remont i że nie było umowy określającej sposób rozliczeń za ewentualne ulepszenia.

Przepis i zapis w umowie dotyczy tylko tych nakładów najemcy, które mogą być kwalifikowane jako ulepszenia lokalu. Za ulepszenia uważa się nakłady zwiększające wartość lub użyteczność lokalu w chwili jego wydania wynajmującemu, z uwzględnieniem jego przeznaczenia, a jednocześnie nieobciążające ani wynajmującego (zob. art. 6a ustawy), ani najemcy (zob. art. 6b ustawy) – tak komentarz do art. 6d ustawy pod redakcją O.,

W celu ustalenia, jaka była wartość ulepszeń został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego, z której wynikało, że wartość ulepszeń dokonanych w lokalu mieszkalnym położonym w T. przy ul. (...) przez pozwanych wyniosła 1.050 zł.

Już po przeprowadzeniu dowodu Powód wskazał, że prace w kwocie 13.559,76 zł biegły niesłusznie uznał za nakłady konieczne, gdyż według niego powinny one zostać zakwalifikowane jako ulepszenia.

Tym samym bezsporne okazało się pomiędzy stronami, że wartość ulepszeń dokonanych przez pozwanych przewyższała kwotę objętą pozwem

W ocenie Sądu skoro powód w pełni świadomie wskazał wyższą kwotę ulepszeń, biorąc również pod uwagę fakt, że ulepszenia dotyczą lokalu będącego własnością powoda. W tej kwestii kluczowe znaczenie ma zasada, że chcącemu nie dzieje się krzywda, która w całej rozciągłości obowiązuje również w postępowaniu cywilnym.

W doktrynie, jak i orzecznictwie uznaje się za dopuszczalne zastrzeżenie w umowach najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu aż do wyczerpania kwoty należnej najemcy. Podkreślić w tym miejscu należy, że pozwani dokonali właściwie stworzenia mieszkania na nowo w pustym, zdewastowanym pomieszczeniu: urządzili łazienkę, wymienili instalację elektryczną, podłogi, stolarkę drzwiową i okienną itd. Tym samym dokonali poza ulepszeniami szeregu nakładów koniecznych i użytecznych (art. 6a i 6b ustawy), które mogły być faktycznie rozliczone właśnie poprzez niższy czynsz. Podkreślić należy, że w umowie najmu z dnia 25 lutego 2008 roku nie sposób dopatrzeć się postanowień, z których wynikałoby, w jaki sposób ów niższy czynsz miał spowodować zrekompensowanie wysokich nakładów na mieszkanie dokonanych przez pozwanych. Zdecydowanie zbyt lakoniczne jest stwierdzenie z oświadczenia z dnia 18 lutego 2008 roku, w którym pozwani wskazali, że wyrażają zgodę na remont lokalu w zamian za wynajem, aby na jego podstawie przyjąć że w ten sposób D. i M. Z. zrzekli się prawa do dochodzenia rozliczenia ulepszeń jakie ponieśli w związku z remontem lokalu przy ul. (...) w T..

Z całą pewnością pozwani wprowadzili ulepszenia w przedmiotowym lokalu za zgodą wynajmującego, ale bez pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Został tym samym naruszony art. 6d ustawy a także § 6 ust. 2 umowy najmu z dnia 18 lutego 2008 roku. Skutki dokonania ulepszeń z naruszeniem art. 6d ustawy o ochronie lokatorów określa art. 6e ust. 2 tej ustawy. 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. Uprawnienie wynajmującego do dokonania tego wyboru powstaje dopiero po zakończeniu stosunku najmu.

W niniejszej sprawie pozwani zakończyli umowę najmu lokalu przy ul. (...) w T. z dniem 30 kwietnia 2019 roku. Po tej dacie S. K., pomimo powstania uprawnienia o którym mowa w art. 6e ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów, nie wskazał wprost czy zatrzymuje ulepszenia czy też żąda ich usunięcia przez pozwanych. Ponadto po opuszczeniu przez pozwanych przedmiotowego lokalu zamieszkali tam nowi najemcy. Tym samym, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności, w ocenie Sądu powód w sposób dorozumiany zdecydował się zatrzymać ulepszenia a tym samym zaktualizował się obowiązek zwrotu pozwanym ich wartości.

Nie ulega wątpliwości, że dopuszczalne było zgłoszenie przez pozwanych zarzutu potrącenia wobec powoda o zwrot wartości ulepszeń z jego wierzytelnością o zapłatę zaległych opłat za wynajmowany lokal. Ponadto, wbrew stanowisku powoda, który stwierdził że pozwani nie mają prawa domagać się od niego zwrotu kosztów remontu lokalu, adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być właśnie podmiot, który jest wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu (zob. uchwała SN z dnia 30 września 2005 roku, III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40). Ten bowiem podmiot decyduje o wyborze jednego z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 6e ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów. Z tego też względu trudno bronić poglądu, że skutki tego wyboru powinny obciążać inny podmiot, tj. ten, który był wynajmującym w chwili dokonania nakładów, co podnosił powód.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. – w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu – obciążając nimi w całości przegrywającego powoda. Kwotę 300 zł stanowiła zaliczka, którą pozwani uiszcili na poczet opinii biegłego.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 4520,25 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego w części niepokrytej przez uiszczoną przez pozwanych zaliczkę.