

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowyK. O.

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Skarb Państwa - Starosta (...)

- o zapłatę

I. Powództwo oddala;

II. Odstępuje od obciążania powoda kosztami niniejszego postępowania.

/-/H. R.

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 13 października 2015 r. powód A. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwoty 119 015,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia za okres lat trzech od wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, a także o zwolnienie powoda od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w sprawie.

W uzasadnieniu wniesionego pozwu powód wskazał, że pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), którą powód wraz z rodziną zajmuje na podstawie umowy najmu. Powód wskazał, że najmowany lokal został mu wydany w złym stanie technicznym (jego użytkowanie było niebezpieczne dla zdrowia i życia), z uwagi na co powód przez okres 10 lat poniósł wysokie nakłady na sporną nieruchomość w łącznej wysokości ponad 119 000,00 zł. Powód zaznaczył, że wszelkie jego prośby o remonty nieruchomości, kierowane do pozwanego, były ignorowane, w związku z czym musiał on przeprowadzać je na własny koszt i gdyby nie poczynione przez niego nakłady na nieruchomość, budynku mieszkalnego i gospodarczego prawdopodobnie już by nie było. Z uwagi na powyższe pozwem złożonym w niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanego zwrotu poczynionych na nieruchomość nakładów.

Jednocześnie powód wskazał, że kilkakrotnie zgłaszał chęć kupna spornej nieruchomości pod warunkiem rozłożenia płatności, jednak pozwany nie wyraził na to zgody. Ponadto wyjaśnił, że zaprzestał płacenia pozwanemu czynszu najmu, gdyż z powodu prowadzonych remontów brakowało mu środków na jego zapłatę oraz liczył ona na zwrot poczynionych nakładów na nieruchomość. Powód wskazał także, że zawarł z pozwanym ugodę sądową dotyczącą spłaty w ratach zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych, jednak w umowie tej nie zawarto zapisu, że w ramach spłaty tych zaległości zostaną rozliczone poniesione przez powoda nakłady na lokal, mimo że w taki sposób umówił się on z reprezentującymi pozwanego osobami, co spowodowało, że nie doszło do potrącenia długu oraz zapadł wyrok eksemisyjny (czym powód czuje się pokrzywdzony), co spowodowało, że jego sytuacja materialna jest obecnie bardzo trudna.

Do pozwu powód dołączył m. in. rachunki i faktury, wykaz poniesionych na sporną nieruchomość nakładów i kosztów bez faktur i rachunków oraz korespondencję odnośnie złego stanu technicznego nieruchomości, remontów, rozliczenia nakładów oraz nabycia przez powoda własności spornej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2015 r. Sąd zwolnił powoda od opłaty od kosztów sądowych w całości (k. 87).

**W odpowiedzi na pozew** pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował bowiem żądanie pozwu co do zasady oraz wysokości, wskazując, że strony łączyła umowę najmu lokalu z dnia 4 stycznia 1999 r., na mocy której pozwany jako wynajmujący z dniem 4 stycznia 1999 r. oddał w najem powodowi jako najemcy budynek mieszkalny o pow. 126 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o pow. 49 m<sup>2</sup> (§ 1 umowy). Pozwany, mimo że w § 4 umowy postanowiono, że zmiany budowlane w przedmiocie najmu są dopuszczalne tylko za pisemną zgodą wynajmującego, nie wyraził pisemnej zgody na dokonanie jakichkolwiek zmian budowlanych, a do takich zalicza się wskazany przez powoda gruntowny remont dachu (wymiana drewnianych elementów, poszycia dachowego) oraz jednego z kominów (pismo z dnia 28 czerwca 2004 r.). Pozwany zwrócił przy tym uwagę, że w piśmie z dnia 15 lipca 2004 r. Starosta (...) wskazał, że przeprowadzenie przez najemcę remontu budynku, wykraczającego poza zakres obowiązków określonych w umowie jest dopuszczalne tylko za zgodą wynajmującego i wymaga zawarcia umowy przez strony, w której byłby określony zakres tego remontu oraz sposób rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów na remont. W konsekwencji wszelkie podjęte przez powoda modyfikacje budowlane zostały dokonane z naruszeniem postanowień umowy, co powoduje, że zdaniem pozwanego brak jest przesłanek do ich refinansowania przez właściciela budynku.

Ponadto pozwany wskazał, że powód nie wykazał zasadności ani wysokości zgłoszonego roszczenia, gdyż nie powołał dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny poczynionych nakładów, które w znacznym stopniu uległy zużyciu. Jednocześnie pozwany zwrócił uwagę, że powód nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność poczynionych przez niego w latach 1990-2010 nakładów, wskazanych we własnoręcznie sporządzonym zestawieniu, które oszacował na kwotę 93 430 zł.

Pozwany wskazał także, że twierdzenie, że powód objął lokal w „opłakany stan”, jest gołosłowne i niewykazane. W umowie najmu z dnia 4 stycznia 1999 r. nie wskazano bowiem, że przedmiot najmu ma wady, które ograniczają przydatność rzeczy do umówionego pożytku lub uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, zaś dokumenty wskazujące na zły stan techniczny pieców kaflowo-węglowych pochodzą z roku 1997, a więc sprzed dwóch lat względem daty zawarcia umowy najmu. Brak jest też innych dokumentów (np. protokołu zdawczo – odbiorczego), które potwierdzałyby występowanie wad podważających zdatność lokalu do pełnienia funkcji mieszkalnej czy gospodarczej. Zgodnie zaś z art. 675§1 kc, domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku i strona powodowa tego domniemania nie obaliła.

Niezależnie od tego, że zgodnie z umową powód powinien uzyskać zgodę pozwanego na wykonanie prac remontowych, której to zgody nie udzielono i nawet jeśli spornych prac nie uznać za zmiany budowlane w przedmiocie najmu, zdaniem pozwanego powód nie wypełnił także dyspozycji art. 663 k.c., albowiem nie przedłożył dowodów, że wyznaczył wynajmującemu stosowny termin na podjęcie napraw, które go obciążają.

Zaś w wypadku, gdy najemca dokona naprawy koniecznej bez wyznaczenia wynajmującemu wspomnianego terminu, może on dochodzić zwrotu nakładów jedynie na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.), co wymaga jednak zgodności podejmowanych czynności z prawdopodobną wolą osoby, której sprawę prowadzi się bez zlecenia i zawiadomienia o tym osoby, której sprawę się prowadzi (art. 752-753 kc), czego powód jednak nie dopełnił.

Ponadto powołując się na treść art. 676 i art. 677 k.c. pozwany podniósł zarzut przedwczesności powództwa wskazując, że wartość nakładów określa się na moment zwrotu rzeczy, co w realiach niniejszej sprawy (mimo wydanego wyroku eksmisyjnego) jeszcze nie nastąpiło, gdyż powód nadal zajmuje lokal i zużywa ewentualne nakłady, które chciałby rozliczyć.

W końcu pozwany wskazał, że powód załączył do pozwu faktury, stanowiące w zdecydowanej większości dowód zakupu materiałów służących do dokonania drobnych nakładów, czyli nakładów obciążających zgodnie z art. 681 k.c. i art. 6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcę i w konsekwencji nie podlegających zwrotowi przez wynajmującego.

Pismem z dnia 26 stycznia 2016 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wskazał, że wielokrotnie informował pozwanego o konieczności przeprowadzenia remontów i napraw spornej nieruchomości, co należy traktować jako wezwania z wyznaczeniem terminu do wykonania tych czynności. Ponadto ewentualne działania podjęte przez powoda bez zlecenia były podjęte w interesie pozwanego, gdyż miały na celu odwrócenie bezpośredniego niebezpieczeństwa katastrofy budowlanej lub powstania znaczącej szkody w mieniu. Nadto powód wskazał, że powództwo nie jest przedwczesne, gdyż umowa łącząca strony została rozwiązana, a między stronami zapadł wyrok eksmisyjny, który tylko z przyczyn formalnych nie został jeszcze wykonany. Ponadto powód zaprzeczył, że większość remontów i napraw dokonanych przez powoda stanowiło drobne naprawy obciążające najemcę i wbrew twierdzeniom pozwanego praktycznie wszystkie remonty były w gestii właściciela lokalu, a nie najemcy (k. 106 – 108).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 4 stycznia 1999 r. powód A. K. zawarł z Zarządem Powiatu w S., reprezentowanym przez Starostę (...) oraz W., umowę najmu lokalu, zwaną dalej „umową”. Zgodnie z zawartą umową Zarząd Powiatu w S. z dniem 4 stycznia 1999 r. oddał powodowi w najem budynek mieszkalny o pow. 126 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o pow. 49 m<sup>2</sup> (§ 1 umowy). W umowie tej nie został zaznaczony zły stan techniczny przedmiotu najmu, ani też nie został do niej dołączony protokół zdawczo - odbiorczy przedmiotu najmu, opisujący stan przedmiotu najmu w chwili jego wydania powodowi.

dowód: umowa najmu lokalu (k. 98-99)

W §4 umowy strony ustaliły, że zmiany budowlane w przedmiocie najmu są dopuszczalne tylko za pisemną zgodą wynajmującego.

dowód: umowa najmu lokalu (k. 98-99)

W dniu 12 marca 1997 r. kominiarz M. G. stwierdził zły stan techniczny kominów oraz pieców kaflowo – węglowych, znajdujących się w pomieszczeniach komisariatu, o czym poinformował Komisariat Policji w K. pismem z tego samego dnia, zakazując ich używania.

dowód: opinia nr (...) z dnia 12 marca 1997 r. (k. 5), pismo kominiarza M. G. z dnia 12 marca 1997 r. (k. 4)

Pismem z dnia 25 listopada 1997 r. powód zwrócił się do Urzędu Rejonowego w S. z ofertą nabycia najmowanej nieruchomości, wskazując jednocześnie, że cały obiekt wymaga kapitalnego remontu, a opuszczone pomieszczenia parteru natychmiastowego zabezpieczenia (remontu) z uwagi na nieogrzewanie i zawilgocenie.

dowód: pismo powoda z dnia 25 listopada 1997 r. (k. 6)

Pismem z dnia 9 kwietnia 1999 r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w S. z ponowną ofertą nabycia najmowanej nieruchomości, wskazując że we własnym zakresie dokonuje on remontów budynku mieszkalnego i gospodarczego.

dowód: pismo powoda z dnia 9 kwietnia 1999 r. (k. 7)

W piśmie z dnia 23 czerwca 1999 r. skierowanym do Urzędu Rejonowego w S. powód podtrzymał ofertę nabycia najmowanej nieruchomości, wskazując, że budynek w dalszym ciągu niszczy i wymaga coraz większych nakładów na remont.

dowód: pismo powoda z dnia 23 czerwca 1999 r. (k. 8)

Pismem z dnia 5 lipca 2001 r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w S. z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę okien oraz podjęcie decyzji co do remontu lub sprzedaży nieruchomości, wskazując, że okna, a także drzwi wejściowe, pokrycie dachu, przewody kominowe i piece kaflowe oraz podłogi i ściany zewnętrzne budynku mieszkalnego i gospodarczego wymagają kapitalnego remontu.

dowód: pismo powoda z dnia 5 lipca 2001 r. (k. 9-10)

Pismem z dnia 5 lipca 2001 r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w S. z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę okien oraz podjęcie decyzji co do remontu lub sprzedaży nieruchomości, wskazując, że okna, a także drzwi wejściowe, pokrycie dachu, przewody kominowe i piece kaflowe oraz podłogi i ściany zewnętrzne budynku mieszkalnego i gospodarczego wymagają kapitalnego remontu.

dowód: pismo powoda z dnia 5 lipca 2001 r. (k. 9-10)

W piśmie z dnia 11 grudnia 2001 r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w S. powód wskazał, że ostatecznie nie uzyskał zgody na wymianę okien oraz zwrócił uwagę, że kapitalnego remontu wymagają dach, kominy, tynki, okna drzwi, piece, podłogi, rynny, balkon, instalacja elektryczna, budynek gospodarczy, szambo, a także wskazał na problemy z wilgocią i zwrócił się o podjęcie decyzji w sprawie złożonej oferty nabycia najmowanej nieruchomości.

dowód: pismo powoda z dnia 11 grudnia 2001 r. (k. 11-14)

Pismem z dnia 23 stycznia 2002 r. powód ponownie zwrócił się do Starostwa Powiatowego w S. z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę okien oraz wskazał, że na własny koszt m. in. przeprowadził on wymianę rur ściekowych i wykonał wykopy pod rury do szamba, doprowadził wodę oraz wykonał wiele innych prac.

dowód: pismo powoda z dnia 23 stycznia 2002 r. (k. 15-16)

Z kolei w piśmie z dnia 5 sierpnia 2002 r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w S. powód poinformował o tym, że chciałby przed nadejściem zimy dokonać wymiany pokrycia dachu, okien, a także naprawy komina.

dowód: pismo powoda z dnia 5 sierpnia 2002 r. (k. 17)

Pismem z dnia 22 marca 2004 r. Starosta (...) poinformował powoda, że nie wyraża zgody na zaproponowane przez niego rozłożenie na raty ceny nabycia najmowanej nieruchomości oraz wskazał na konieczność zapłaty przez powoda zaległego czynszu przed podpisaniem ewentualnego aktu notarialnego.

dowód: pismo Starosty (...) z dnia 22 marca 2004 r. (k. 19)

Z kolei pismem z dnia 28 czerwca 2004 r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w S. o uwzględnienie (zrekompensowanie) poniesionych wydatków na remonty nieruchomości w cenie nabycia nieruchomości lub zaległościach z tytułu czynszu.

dowód: pismo powoda z dnia 28 czerwca 2004 r. (k. 20)

W odpowiedzi na powyższe pismo, pismem z dnia 14 lipca 2004 r. Starosta (...) poinformował powoda, że obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym zostały określone w umowie, zaś przeprowadzenie przez najemcę remontu budynku, wykraczającego poza zakres obowiązków określonych w umowie, jest dopuszczalne tylko za zgodą wynajmującego i wymaga zwarcia

umowy przez strony, w której określony byłby zakres tego remontu oraz sposób rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów na remont. Z uwagi zaś na fakt, że taka umowa nie została zawarta przed wykonaniem remontu, ani powód nie informował o potrzebie wykonania prac remontowych, starosta nie wyraził zgody na zrekompensowanie zaległości z tytułu czynszu w zamian za poniesione przez powoda wydatki.

dowód: pismo Starosty (...) z dnia 14 lipca 2004 r. (k. 18)

W piśmie z dnia 19 lipca 2004 r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w S. powód wskazał, że informował o potrzebie wykonania prac remontowych.

dowód: pismo powoda z dnia 19 lipca 2004 r. (k. 21)

Ponadto w piśmie z dnia 7 czerwca 2009 r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w S. powód wskazał, że wielokrotnie zwracał się o pomoc w remoncie i naprawie najmowanego budynku, której nigdy nie otrzymał, mimo jego bardzo złego stanu technicznego (powód wskazał, że miało miejsce wypadnięcie okna podczas burzy oraz zarwanie części dachu wraz z kominem).

dowód: pismo powoda z dnia 23 stycznia 2002 r. (k. 15-16)

Z uwagi na brak udziału i pomocy Starostwa Powiatowego w S., powód samodzielnie dokonywał remontów i napraw najmowanych budynków, na okoliczność czego przedłożył liczne rachunki, faktury oraz wykaz nakładów i kosztów poniesionych na sporną nieruchomość bez faktur i rachunków w latach 1990-2010.

dowód: rachunki, faktury i wykaz nakładów i kosztów poniesionych na sporną nieruchomość bez faktur i rachunków w latach 1990-2010 (k. 25-69), zeznania powoda (k. 121)

Pozwany nigdy nie wyraził zgody na dokonanie przez powoda zmian budowlanych w przedmiocie najmu ani przeprowadzenie innych remontów i napraw, zaś powód nigdy nie wyznaczył wynajmującemu stosownego terminu na wykonania napraw, które obciążały wynajmującego, a bez których najmowane budynki nie były przydatne do umówionego użytku. W swojej korespondencji z Urzędem Rejonowym w S., a następnie ze Starostwem Powiatowym w S., powód wskazywał bowiem jedynie na konieczność wykonania generalnego remontu najmowanych budynków (m. in. dachu, kominów, tynków, okien, drzwi, pieców, podłóg, rynien, balkonów, instalacji elektrycznych, budynku gospodarczego, szamba oraz wskazał na problemy z wilgocią), a także że jest zmuszony sam prowadzić remonty i naprawy oraz zwracał się do pozwanego o wyrażenie zgody na wymianę okien (które sam zakupił). Żadne z jego pism nie zawiera jednak wyznaczenia wynajmującemu stosownego terminu na wykonanie wskazywanych remontów i napraw. Także pozwany w żadnym ze swoich pism nie wyraził zgody na wykonanie przez powoda tych remontów i napraw. Wręcz przeciwnie – w piśmie z dnia 14 lipca 2004 r., stanowiącym odpowiedź na pismo powoda z dnia 28 czerwca 2004 r., który zawierał wniosek o uwzględnienie poniesionych wydatków na remonty nieruchomości w cenie nabycia nieruchomości lub zaległościach z tytułu czynszu, Starosta (...) wprost wskazał, że przeprowadzenie przez najemcę remontu budynku, wykraczającego poza zakres obowiązków określonych w umowie, jest dopuszczalne tylko za zgodą wynajmującego i wymaga zawarcia umowy przez strony, w której określony byłby zakres tego remontu oraz sposób rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów na remont. Jednakże między stronami umowa taka nie została zawarta przed wykonaniem remontu, w związku z czym starosta nie wyraził zgody na zrekompensowanie zaległości z tytułu czynszu w zamian za poniesione przez powoda wydatki.

dowód: pismo powoda z dnia 9 kwietnia 1999 r. (k. 7), pismo powoda z dnia 23 czerwca 1999 r. (k. 8), pismo powoda z dnia 5 lipca 2001 r. (k. 9-10), pismo powoda z dnia 5 lipca 2001 r. (k. 9-10), pismo powoda z dnia 11 grudnia 2001 r. (k. 11-14), pismo powoda z dnia 23 stycznia 2002 r. (k. 15-16), pismo powoda z dnia 5 sierpnia 2002 r. (k. 17), pismo Starosty (...) z dnia 22 marca 2004 r. (k. 19), pismo powoda z dnia 28 czerwca 2004 r. (k. 20), pismo Starosty (...) z dnia 14 lipca 2004 r. (k. 18), pismo powoda z dnia 19 lipca 2004 r. (k. 21), pismo powoda z dnia 23 stycznia 2002 r. (k. 15-16)

Ponadto powód nie wykazał, że przedmiot najmu został mu wydany w złym stanie technicznym. W umowie nie został bowiem zaznaczony zły stan techniczny przedmiotu najmu, ani też nie został do niej dołączony protokół zdawczo - odbiorczy przedmiotu najmu, opisujący stan przedmiotu najmu w chwili jego wydania powodowi. Zatem – wbrew twierdzeniom powoda – brak jest podstaw do stwierdzenia, że przedmiot najmu miał wady, które ograniczały jego przydatność do umówionego użytku lub uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy. Przy czym, zgodnie z art. 675 § 1 k.c., domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, zaś powód domniemania tego w niniejszej sprawie nie wzruszył.

dowód: umowa najmu lokalu (k. 98-99)

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r., wydanym w sprawie o sygn. I C (...) z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...) przeciwko A. K., L. K., P. K., T. K., M. K., A. P., małoletniej M. K. (reprezentowanej przez rodziców A. i L. K.) oraz małoletniemu N. P. (reprezentowanemu przez matkę A. P.), Sąd Rejonowy w S. nakazał pozwanym A. K., L. K., P. K., T. K., M. K., A. P., małoletniej M. K. reprezentowanej przez rodziców A. i L. K., małoletniemu N. P. reprezentowanemu przez matkę A. P., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Skarbowi Państwa – Staroście (...) nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) (punkt 1), przyznał pozwanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 2) oraz nie obciążył pozwanych kosztami procesu (punkt 3).

okoliczność bezsporna, a ponadto dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Szamotułach z dnia 17 grudnia 2009 r., sygn. I C 484/09 (k. 120)

Powód, pomimo wydanego wyroku eksmisyjnego, nadal zajmuje nieruchomości położoną w K. przy ul. (...).

okoliczność bezsporna

Obecnie sytuacja finansowa powoda jest zła – utrzymuje się on z emerytury w wysokości ok. 1200zł miesięcznie oraz z tytułu wynagrodzenia uzyskiwanego z umowy zlecenia w wysokości ok. 800 zł, przy czym prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z żoną, która nie pracuje i nie ma żadnych dochodów. Ponadto powód ma zobowiązania finansowe wobec Starosty (...), z tytułu których miesięcznie komornik egzekwuje od powoda kwotę 400 zł.

dowód: zeznania powoda (k. 121), decyzja o waloryzacji policyjnej (k. 3), zaświadczenie o zarobkach (k. 80)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych od akt sprawy oraz częściowo przesłuchania powoda.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty urzędowe, które stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Z kolei dokumenty prywatne korzystały z domniemania określonego w art. 245 k.p.c. – strony nie kwestionowały bowiem ich prawdziwości ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich nie pochodzą, zaś Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Z uwagi na powyższe Sąd uznał je również za wiarygodne w całości, przy czym odnośnie przedłożonych faktur i rachunków Sąd zauważył, że obejmowały one w dużej części zakupy materiałów niezbędnych do wykonania napraw i konserwacji obciążających najemcę (m. in. farby do ścian, pigmenty, żarówki, klamki, lampy, kompakt wc, itp.).

Natomiast okoliczność, że strony nie kwestionowały treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej, które Sąd również uznał za wiarygodne w całości.

Z kolei zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Sąd dał bowiem wiarę zeznaniom powoda odnośnie tego, że informował on pozwanego o konieczności wykonania generalnego remontu najmowanych budynków (m. in. dachu, kominów, tynków, okien, drzwi, pieców, podłóg, rynien, balkonów, instalacji elektrycznych, budynku gospodarczego, szamba oraz wskazał na problemy z wilgocią) oraz zwracał się do pozwanego o wyrażenie zgody na

wymianę okien (które sam zakupił), a także, że poniósł udokumentowane rachunkami i fakturami koszty napraw, albowiem zeznania te znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w sprawie – korespondencji powoda prowadzonej z Urzędem Rejonowym w S., a następnie ze Starostwem Powiatowym w S., a także w fakturach i rachunkach załączanych do akt sprawy.

Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom powoda odnośnie jego sytuacji finansowej, albowiem znalazły one potwierdzenie m.in. w dokumentach zgromadzonych w niniejszej sprawie w postaci decyzji o waloryzacji emerytury policyjnej (k. 3) oraz zaświadczeniu o zarobkach (k. 80).

Natomiast w części odnoszącej się do wezwania pozwanego do dokonania spornych napraw przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie pod rygorem ich dokonania przez powoda na koszt pozwanego oraz odnośnie uzyskania przez powoda ustnych zgód na przeprowadzone remonty i naprawy, Sąd nie dał im wiary, albowiem pozostawały w jawnej sprzeczności z treścią korespondencji prowadzonej przez strony. Pozwany wprost wskazywał w niej bowiem na brak udzielenia zgody w tym zakresie, odmawiając dokonania rozliczenia nakładów, zaś powód nie powoływał się w pismach na udzielenie mu takiej zgody (wspomniał jedynie o zgodzie odnośnie wymiany okien, która została jednak ostatecznie cofnięta i powód w kolejnych pismach ponownie o nią wnioskował) oraz jedynie wskazywał na potrzebę dokonania określonych napraw i informował pozwanego o wykonanych samodzielnie naprawach. Sąd nie dał także wiary, że operaty szacunkowe, które miały być sporządzone odnośnie nieruchomości, zostały sporządzone w tym celu, by ustalić zakres napraw do wykonania przez powoda (w celu udzielenia mu odpowiedniej zgody w tym zakresie), albowiem z treści korespondencji stron wynika, że ewentualne operaty wykonywane były w celu ustalenia wartości spornej nieruchomości, którą powód chciał nabyć na własność (por. m. in. pismo powoda z dnia 5 sierpnia 2002 r. - k. 17). Jednocześnie zwrócić uwagę należy, że powód nie podjął chociażby próby udowodnienia powyższej okoliczności (chociażby poprzez złożenie wniosku o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia do akt sprawy wskazanych operatów, jeśli sam powód nie znajdował się w ich posiadaniu).

Ponadto Sąd uznał za niewiarygodny złożony przez powoda wykaz nakładów i kosztów poniesionych na sporną nieruchomość bez faktur i rachunków w latach 1990-2010 (k. 25), albowiem powód nie przedłożył na ich potwierdzenie żadnych rachunków (faktur), ani nawet nie przedstawił opisu wykonanych prac i sposobu obliczenia podanych kwot końcowych (nie wiadomo więc nawet dokładnie, co na podane kwoty się składało).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w zakresie poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot najmu, powód nie powołał niezbędnego do oceny ich wartości dowodu w postaci opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, co zostanie szczegółowo wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z uwagi na fakt, iż przedmiotem najmu był budynek mieszkalny (wraz z przynależnym budynkiem gospodarczym, służącym gospodarczym potrzebom powoda jako lokatora), wzajemne prawa i obowiązki stron reguluje nie tylko zawarta umowa najmu, ale także przepisy art. 659 i następne k.c., ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71 poz. 733, zwanej dalej „ustawą z 2001 r.”), a także ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71 poz. 733 ze zm., zwanej dalej „ustawą z 1994 r.”) odnośnie nakładów poczynionych przed dniem 10 lipcem 2001 r. oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1994 r., Nr 14, poz. 84 ze zm., zwanej dalej „ustawą z 1974 r.”) odnośnie nakładów poczynionych przed dniem 12 listopada 1994 r. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. IV CK 223/03).

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 662 § 2 k.c. drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Przy czym obowiązki najemcy w tym zakresie precyzuje przepis art. 6b ustawy z 2001 r., który stanowi, że 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, a także 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 (ust. 1). W związku z powyższym zgodnie z ust. 2 tego przepisu najemcą od dnia 10 lipca 2001 r. obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i 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.

Przy czym zgodnie z treścią art. 6f ustawy z 2001 r. w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a-6e, a więc w szczególności w powyższym zakresie.

Podobnie kwestię tę regulował przepis art. 10 ustawy z 1994 r., który stanowił, że najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku (ust. 1). W związku z powyższym zgodnie z ust. 2 tego przepisu najemcą w okresie od 12 listopada 1994 r. do 9 lipca 2001 r. obciążały naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
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 bądź wymiana zużytych elementów,
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku 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 poprzez:
  - a) **malowanie** lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

z zastrzeżeniem art. 11 tej ustawy, który także stanowił, że w umowach najmu lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki, o których mowa w art. 9 i art. 10, jeżeli czynsz nie jest regulowany.

Także w okresie do dnia 11 listopada 1994 r. najemca był obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym (art. 13 ust. 1 ustawy z 1974 r.). W związku z powyższym najemcę, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążały następujące obowiązki (art. 13 ust. 2 ustawy z 1974 r.):

1. konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
2. dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
3. konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, **mis klozetowych**, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
4. usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych,
5. naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego - także jego wymiana, jeżeli w lokalu znajduje się inne sprawnie działające urządzenie grzewcze,
6. naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
7. naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
8. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
9. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
  - a) **malowanie** sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków,
  - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

Z kolei zgodnie z art. 662 § 1 k.c. do obowiązków wynajmującego należy wydanie najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie jej w takim stanie przez czas trwania najmu. Także obowiązki wynajmującego w powyższym zakresie zostały sprecyzowane przez ustawę z 2001 r., 1994 r. i 1974 r.

Przepis art. 6a ustawy z 2001 r. stanowi, że wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym 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 (ust. 1). W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu (ust. 2). Do obowiązków wynajmującego od 10 lipca 2001 r. należy w szczególności (ust. 3):

1. utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
2. 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 najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
3. dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) 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,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Z kolei zgodnie z art. 9 ustawy z 1994 r. w okresie od 12 listopada 1994 r. do 9 lipca 2001 r. wynajmujący był zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiającym najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku (ust. 1). W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący był obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia (ust. 2). Do wynajmującego należał w szczególności (ust. 3):

1. utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
2. dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
3. dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Również zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z 1974 r. w okresie do dnia 11 listopada 1994 r. wynajmujący był obowiązany oddać najemcy do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący był też

obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń (ust. 1). W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący był obowiązany wymienić elementy wyposażenia technicznego, jeżeli znajdujące się w lokalu nie nadają się do dalszej eksploatacji wskutek ich zużycia (ust. 2). Wynajmującego, poza obowiązkami określonymi w ust. 1 i 2 oraz w przepisach Kodeksu cywilnego o najmie, obciążały w szczególności obowiązki (ust. 3):

1. utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
2. dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt 1 oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
3. dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu, w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz zbiorczej anteny satelitarnej - z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców ogrzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków w lokalu,
4. stosowania środków przewidzianych w odrębnych przepisach, w szczególności wobec administratorów i dozorców zaniedbujących obowiązki utrzymania w należyтым stanie, porządku i czynności pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
5. zasięgania opinii organów samorządu mieszkańców przed dokonywaniem zmian przeznaczenia pomieszczeń w budynku służącym do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

Przy czym zauważyć należy, że zgodnie z art. 675 § 1 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Zgodnie zaś z treścią art. 663 k.c., 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.** Przepis ten wymaga zatem, aby najemca, w razie wystąpienia konieczności dokonania takich napraw, wyznaczył wynajmującemu odpowiedni termin do ich wykonania. Zaś sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie przez najemcę określonych prac (i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości) nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. II CK 158/04).

Jednocześnie wskazać należy, że od powyższych nakładów koniecznych, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku, obciążających wynajmującego oraz drobnych nakładów, obciążających najemcę należy odróżnić ulepszenia, o których mowa w art. 676 k.c. Ulepszeniami są dokonane przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. V CSK 418/07). Odnośnie tego rodzaju nakładów przepis art. 676 k.c. stanowi z kolei, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może

według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Przy czym przepis art. 6d ustawy z 2001 r. precyzuje, że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Także przepis art. 16 ustawy z 1994 r. wskazywał, że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Z powyższego wynika więc, że w okresie od 12 listopada 1994 r. najemca mógł wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko, jeśli uzyskał na to zgodę wynajmującego (zaś sposób rozliczeń z tego tytułu powinien zostać określony przez strony w pisemnej umowie). Nadto również w okresie przed 12 listopada 1994 r. do uzyskania przez najemcę zwrotu wartości ulepszenia konieczna była zgoda wynajmującego. Przepis art. 37. ust. 1 ustawy z 2001 r. stanowi bowiem, że jeżeli najemca przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia. Przy czym zwrócić uwagę należy, że zgodnie z art. 21 ustawy z 1974 r. ulepszeniem było jedynie założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas nie wyposażonego w taką instalację. Zgodnie bowiem z treścią ust. 1 tego przepisu, jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszenia przez założenia instalacji wymienionych w art. 12 ust. 3 pkt 3 lit. a tej ustawy, których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący mógł zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz, zaś w razie niezwrócenia wartości ulepszenia, najemca opłaca czynsz nie podwyższony (ust. 1). Zgodnie zaś z ust. 2 tego przepisu, ulepszeniem w rozumieniu ust. 1 jest założenie w lokalu dodatkowej instalacji lub przedłużenie istniejącej do pomieszczenia dotychczas nie wyposażonego w taką instalację. Ponadto ust. 3 tego przepisu stanowił, że w razie rozwiązania stosunku najmu lokalu ulepszonego na koszt najemcy, wynajmujący może żądać usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo zatrzymać ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu. Wynajmujący nie może jednak domagać się usunięcia ulepszenia, jeżeli najemca pozostawia je w lokalu bez żądania zwrotu jego wartości. Z treści art. 37 ust. 1 ustawy z 2001 r. i art. 21 ust. 3 z 1974 r. wynika jednak, że wybór między zatrzymaniem ulepszenia za zwrotem jego wartości albo żądaniem usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, należy do wynajmującego (a nie najemcy) i następował dopiero w dniu opróżnienia lokalu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należy, że powód nie wykazał, że przedmiot najmu został mu wydany w złym stanie technicznym, odbiegającym od stanu przydatnego do umówionego użytku.

Niemniej jednak wskazać należy, że art. 662 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i strony mogą odmiennie uregulować wydanie przedmiotu najmu, stąd strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób (por. m. in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2014 r., sygn. I ACa 1254/13 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 maja 2015 r., sygn. I ACa 33/15). W szczególności nie ma bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.). W szczególności zatem w sytuacji, w której strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, uznać należy, że wyłącza to funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. (por. m. in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2015 r., sygn. I ACa 362/15). Dlatego nawet gdyby przedmiot najmu w czasie jego wydania powodowi znajdował się w stanie technicznym odbiegającym od stanu przydatnego do umówionego użytku, a powód mimo to (tj. wiedząc o tym fakcie, co niewątpliwie miało miejsce w niniejszej sprawie, gdyż – jak wynika z zeznań samego powoda – sporny budynek znajdował się w jego posiadaniu już przed zawarciem umowy najmu z pozwanym) zawarł umowę najmu takiego budynku, to także nie miałby on podstaw żądania od pozwanego jakiegokolwiek zwrotu nakładów poczynionych w tym zakresie.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powód nie ma prawa dochodzić od pozwanego zwrotu poniesionych nakładów także z poniższych względów.

Zgodnie z treścią art. 662 § 2 k.c. drobne nakłady, połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, obciążają najemcę. Jak wyjaśniono zaś już powyżej, do nakładów tych należy w szczególności: naprawa i konserwacja podłóg, okien i drzwi, mis klozetowych (łącznie z ich wymianą) oraz malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów. Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę treść przedłożonych przez powoda faktur i rachunków, stwierdzić należy, że obejmują one w dużej części zakupy materiałów niezbędnych do wykonania powyższych napraw i konserwacji obciążających najemcę (m. in. farby do ścian, pigmenty, żarówki, klamki, lampy, kompakt wc, itp.).

Odnosnie zaś pozostałych nakładów poczynionych przez powoda, wskazać należy, że brak jest podstaw do zwrotu powodowi dokonanych przez niego we własnym zakresie nakładów, bez których przedmiot najmu nie był przydatny do umówionego użytku, obciążających wynajmującego (w szczególności w postaci wymiany okien, gruntownego remontu dachu oraz komina). Powód przed ich wykonaniem nie wezwał bowiem pozwanego do wykonania tych napraw, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin, czego wymaga art. 663 zd. 1 k.c. W efekcie nie był on więc uprawniony do skorzystania z uprawnienia określonego w art. 663 zd. 1 k.c. i dokonania koniecznych napraw na koszt wynajmującego, albowiem było to możliwe dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego wynajmującemu terminu pozwanego do wykonania tych napraw. Sam zaś fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. II CK 158/04).

Jednocześnie wskazać należy, że roboty polegające na wymianie okien, gruntownym remoncie dachu oraz komina stanowią roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r., Nr 89 poz. 414 ze zm.). Zgodnie bowiem z treścią art. 3 pkt 7 tej ustawy przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Z kolei art. 3 pkt 8 tej ustawy stanowi, że **remontem** jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na **odtworzeniu stanu pierwotnego**, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Niewątpliwie takimi pracami jest wymiana okien oraz remont dachu i komina. Jednakże zgodnie z § 4 umowy, zmiany budowlane w przedmiocie najmu był dopuszczalne tylko za pisemną zgodą wynajmującego, której pozwany – jak ustalono – nie wyraził, co powoduje, że powód nie jest w ogóle uprawniony do żądania od pozwanego zwrotu tych nakładów, gdyż zostały dokonane niezgodnie z treścią łączącego strony stosunku najmu.

Także odnośnie nakładów powoda, stanowiących ewentualne ulepszenia przedmiotu najmu, stwierdzić należy, że brak jest podstaw do zwrotu powodowi tych nakładów. Zgodnie bowiem z treścią art. 6d ustawy z 2001 r. (a także wcześniej obowiązującego art. 16 ustawy z 1994 r.), najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Jak wynika zaś ze stanu faktycznego niniejszej sprawy, powód nie uzyskał od pozwanego zgody na dokonanie jakichkolwiek ulepszeń, a już tym bardziej strony nie zawarły stosownej, pisemnej umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Zatem roszczenie powoda w tym zakresie podlega oddaleniu już co do zasady.

Dlatego jedynie na marginesie zauważyć należy, że przepis art. 676 k.c., upoważniając wynajmującego do zatrzymania ulepszeń dokonanych przez najemcę w najętej rzeczy, stanowi w sposób wyraźny, że może to nastąpić za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Zatem wartości ulepszeń, w rozumieniu art. 676 k.c., nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie – wartość tę określa bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany **z chwili zwrotu rzeczy** (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00), której ustalenie wymaga posiadanie wiadomości specjalnych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Pomimo tego powód – wbrew treści art. 278 § 1 k.p.c. – nie powołał niezbędnego do oceny wartości ulepszeń dowodu w postaci opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości na okoliczność różnicy pomiędzy wartością przedmiotu najmu, jaką miał on przed ulepszeniami, a wartością jaką zyskał po dokonaniu ulepszeń – **i to licząc na dzień zwrotu rzeczy**. Przy czym jednocześnie mieć na uwadze należy, że – mimo zapadłego wyroku eksmisyjnego – w niniejszej sprawie nie doszło jeszcze

do faktycznego wydania lokalu wynajmującemu, zatem powództwo w tym zakresie należy ocenić także jako przedwczesne. Wskazać należy bowiem, że skoro oceny wartości ulepszeń dokonuje się według ich stanu na dzień zwrotu lokalu wynajmującemu, to konieczny jest rzeczywisty zwrot lokalu wynajmującemu (a nie jedynie orzeczony nakaz opuszczenia i opróżnienia tego lokalu, który nie został jeszcze wykonany – i to niezależnie od przyczyn). Dopóki bowiem lokal pozostaje we władaniu najemcy (byłego najemcy), poczynione przez niego nakłady na przedmiot najmu (w tym ulepszenia) podlegają dalszemu zużywaniu przez niego samego, a zatem ich ewentualna wartość dla wynajmującego może być oceniana dopiero po zakończeniu ich używania przez najemcę (byłego najemcę), co wynika wprost z treści art. 676 k.c.

Ponadto w ocenie sądu brak było podstaw do zasądzenia od pozwanego żądanych przez powoda kwot na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i nast. k.c.), które znajdują zastosowanie w razie podjęcia przez najemcę działań bez uwzględnienia wymogów określonych przez art. 663, tj. bez wyznaczenia terminu lub dokonania napraw w szerszym zakresie niż naprawy konieczne (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1959 r., sygn. 4 CR 425/58). Wskazać należy bowiem, że przepis art. 752 k.c. wymaga od osoby prowadzącej cudzą sprawę bez zlecenia prowadzenia jej m. in. zgodnie z prawdopodobną wolą strony, której sprawę prowadzi. Tymczasem z ustaleń Sądu wynika, że powód wielokrotnie zwracał się do pozwanego o zgodę na dokonanie spornych remontów i napraw, której jednak nigdy nie otrzymał. Wręcz przeciwnie – jak wskazano już wyżej – w piśmie z dnia 14 lipca 2004 r., stanowiącym odpowiedź na pismo powoda z dnia 28 czerwca 2004 r., który zawierał wniosek o uwzględnienie poniesionych wydatków na remonty nieruchomości w cenie nabycia nieruchomości lub zaległościach z tytułu czynszu, Starosta (...) wprost wskazał, że przeprowadzenie przez najemcę remontu budynku, wykraczającego poza zakres obowiązków określonych w umowie, jest dopuszczalne tylko za zgodą wynajmującego i wymaga zawarcia umowy przez strony, w której określony byłby zakres tego remontu oraz sposób rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów na remont. Jednakże między stronami umowa taka nie została zawarta przed wykonaniem remontu, w związku z czym starosta nie wyraził zgody na zrekompensowanie zaległości z tytułu czynszu w zamian za poniesione przez powoda wydatki. Zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że powód działał zgodnie z prawdopodobną wolą pozwanego i w efekcie już z tej przyczyny zwrot poczynionych przez niego na przedmiot najmu nakładów nie może zostać dokonany na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Ponadto przepis art. 753 § 1 k.c. wymaga od prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia dochowania określonej procedury działania, tj. w miarę możliwości zawiadomienia o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwania jej zleceń albo prowadzenia sprawy dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Tymczasem powód informował pozwanego najpierw o planowanych, a następnie o przeprowadzonych przez siebie naprawach, nie oczekując na stanowisko pozwanego w tym zakresie (jego polecenia) i dokonywał swoich czynności nadal, wbrew wiadomemu mu brakowi zgody pozwanego.

Reasumując stwierdzić należy, że brak było podstaw do żądania przez powoda od pozwanego zwrotu poniesionych przez niego nakładów na przedmiot najmu, a zatem powództwo należało uznać za bezzasadne, co skutkowało jego oddaleniem **w punkcie 1** wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w **punkcie 2** wyroku znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. W świetle treści tego przepisu sąd orzekając o kosztach może bowiem w wypadkach szczególnie uzasadnionych zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i w konsekwencji niepodlegającym wykładni rozszerzającej. Przy czym do kręgu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, a kwestia zastosowania tej regulacji powinna być oceniana w całokształcie okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 r., sygn. II CZ 223/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., sygn. I CZ 26/11 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., sygn. II CZ 51/11). Na gruncie niniejszej sprawy stwierdzić należy, że zaszyły przesłanki przemawiające za zastosowaniem art. 102 k.p.c. Wskazać należy bowiem, że z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że sytuacja materialna powoda jest zła (uzyskuje on bowiem

miesięczne dochody w łącznej wysokości około 2000 zł, z których komornik miesięcznie egzekwuje od powoda na rzecz pozwanego kwotę 400 zł), zaś koszty zastępstwa procesowego, jakie miałby ponieść w niniejszej sprawie, wynoszą 3600 zł i w sytuacji finansowej powoda jest to dla niego wysoka kwota. Ponadto zauważyć należy, że powód ma na utrzymaniu żonę, która ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności (k. 78) i nie uzyskuje żadnych dochodów. Nadto zwrócić należy uwagę na specyfikę niniejszej sprawy – powód niewątpliwie poniósł bowiem nakłady na przedmiot najmu, które przynajmniej częściowo obciążały pozwanego (w szczególności w postaci wymiany okien, gruntownego remontu dachu oraz komina), które z powodu nie dochowania przez niego określonych wymogów formalnych, nie mogą mu zostać – zgodnie z treścią powołanych przepisów i treści umowy – zwrócone. Uwzględniając zatem łącznie sytuację materialną i życiową powoda oraz specyfikę niniejszej sprawy, uznać należało, że wystąpiły szczególne okoliczności, przemawiające za odstąpieniem od obciążania powoda kosztami postępowania w niniejszej sprawie (tj. w szczególności kosztami zastępstwa procesowego pozwanego, gdyż powód już wcześniej został zwolniony z ponoszenia kosztów sądowych), mimo przegrania przez niego sprawy.

SSO Hanna Ratajczak