

Sygn. akt II Ca 219/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Monika Kośka (spr.)**

Sędziowie: **SSO Sławomir Buras**

SSO Rafał Adameczyk

Protokolant: st. sekr. sądowy Eliza Tokarz

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Gminie S.

o nakazanie przeprowadzenia napraw lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 14 listopada 2014 r. sygn. VI C 53/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Staszowie i pozostawia temu sądowi rozstrzygnięcie

o kosztach postępowania apelacyjnego.

II Ca 219/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy w Sandomierzu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w S. oddalił powództwo J. P. przeciwko Gminie S. o nakazanie przeprowadzenia napraw lokalu mieszkalnego, a ponadto zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adwokata M. B. kwotę 738,00 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz obciążył Skarb Państwa kosztami sądowymi.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka J. P. wynajmuje od Gminy S. lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.. Umowa najmu została zawarta z Przedsiębiorstwem (...) Spółka z o. o. w S., działającym w imieniu Gminy S., na piśmie w dniu 1 marca 2004 roku. Przedmiotowy lokal, który wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Gminy S., położony jest na parterze i składa się z 3 izb, przedpokoju oraz łazienki.

W dniu 5 marca 2004 roku przekazano lokal powódce i sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, w którym nie stwierdzono żadnych wad instalacji czy urządzeń zapewniających funkcjonowanie lokalu i do tego protokołu powódka nie wносиła żadnych zastrzeżeń.

W dniu 27 stycznia 2012 roku powódka złożyła pismo do Urzędu Miasta i Gminy S., w którym domagała się zamiany lokalu mieszkalnego z uwagi na trudną sytuację rodzinną i finansową, ale i wniosek ten został rozpatrzony negatywnie.

W wyniku przeprowadzonych kontroli lokalu, nie potwierdzono większości zarzutów podnoszonych przez powódkę dotyczących stanu technicznego przedmiotowego lokalu. Nie stwierdzono wad instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, które wymagałyby wymiany, zaś drobne usterki zostały usunięte. Dokonano także udroźnienia przewodów wentylacyjnych i naprawiono chodnik przez budynkiem.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji uznał powództwo J. P. za bezzasadne wskazując, iż żądanie powódki nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa, a powódka ostatecznie domagała się od pozwanego dokonania napraw zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego z dostarczeniem innego lokalu jedynie na czas tego remontu.

Jako bezsporne w sprawie Sąd Rejonowy przyjął, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 1 marca 2004 roku i umowa ta nie zawiera żadnych uregulowań dotyczących obowiązków wynajmującego w zakresie należytego utrzymywania lokalu czy budynku, ani zasad ponoszenia przez wynajmującego kosztów związanych z ewentualnym remontem lokalu, a wobec tego zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu, w tym najmu lokalu mieszkalnego, jak również przepisy szczególne, zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Nadto wskazał, iż art. 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów określają prawa i obowiązki stron umowy najmu. W świetle tych przepisów w szczególności 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, a ponadto wynajmującego obciąża obowiązek dokonywania napraw budynku, lokalu i wymienionych urządzeń oraz napraw lokalu w zakresie nie obciążającym najemcy. Wskazał również, iż naprawa i konserwacja niektórych elementów wyposażenia lokalu w zakresie nie obciążającym wynajmującego należy do najemcy.

Podniósł także, iż konsekwencje nie wywiązywania się przez wynajmującego z powyższych obowiązków określone zostały w art. 663 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Nadto wskazał, iż z art. 663 kc wprost wynika, że jeśli to najemca ma wykonać naprawę (zamiast wynajmującego), choć na jego koszt, to najpierw najemca sam pokryje koszt naprawy (jako zleceniodawca lub ewentualnie wykonawca zakupujący materiały), a dopiero później będzie dochodził zwrotu poniesionych wydatków od wynajmującego.

Podniósł także, iż powyższe przepisy nie przewidują możliwości dochodzenia przez najemcę bezpośrednio przez Sądem roszczenia o nakazanie wynajmującemu dokonania niezbędnych napraw rzeczy (lokalu) będącej przedmiotem umowy najmu, zaś powołując się na treść art. 682 kc, w przypadku gdy wady przedmiotowego lokalu zagrażają życiu i zdrowiu powódki lub jej domowników, to jest ona uprawniona do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, ewentualnie do dokonania niezbędnych napraw na swój koszt i dochodzenia od wynajmującego zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

Sąd Rejonowy stwierdził także, że bezprzedmiotowym stało się dokonywanie przez Sąd szczegółowych ustaleń w zakresie rzeczywistego stanu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę, w tym przeprowadzenie dowodu z

opinii biegłego, która w niniejszej sprawie byłaby zbędna z uwagi na fakt, iż dotychczas powódka nie wykonała żadnych obciążających wynajmującego napraw lokalu i nie domagała się zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka J. P., która zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie art. 6 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez błędną wykładnię powołanego przepisu, wyrażającą się w stwierdzeniu, że powództwo jest bezzasadne, albowiem Sąd nie znajduje żadnej podstawy w obowiązujących przepisach prawa, które nie przewidują dochodzenia przez najemcę bezpośrednio przed Sądem roszczenia o nakazanie wynajmującemu dokonania niezbędnych napraw lokalu będącego przedmiotem najmu. Powódka wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna w zakresie, w jakim skutkowała uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, a wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania powódki wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Powódka J. P. w złożonym pozwie domagała się bowiem dokonania napraw zajmowanego przez nią na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 2004 roku lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., poprzez wymianę instalacji wodnej i kanalizacyjnej, wymianę instalacji elektrycznej, remont przeciekającego dachu nad dobudowanym pomieszczeniem, remont pękających ścian budynku, naprawę chodnika, wykonanie odpowiedniej wentylacji budynku oraz izolacji budynku, a także izolacji od usytuowanej pod lokalem mieszkalnym powódki kotłowni, odgrzybienie lokalu oraz wnosila o przyznanie zastępczego lokalu na czas trwania remontu. Jako podstawę dochodzonego roszczenia powódka wskazała art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, który określa obowiązki wynajmującego w zakresie utrzymania lokalu będącego przedmiotem najmu.

Sąd Rejonowy w toku prowadzonego postępowania nie poczynił żadnych ustaleń na okoliczności pozwalające na ocenę zasadności żądania powódki.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, iż żądanie powódki nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa. Pogląd Sądu I instancji jest błędny, bowiem obowiązki najemcy oraz wynajmującego, reguluje nie tylko umowa najmu, zawarta w dniu 1 marca 2004 roku, ale z uwagi na to, że przedmiotem najmu jest lokal należący do zasobów gminy należy dodatkowo posiłkować się przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W artykule 6a ust. 1 i 3 tej ustawy przewidziano, że wynajmujący obowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących lokale i budynki określone odrębnymi przepisami. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым 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: 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.

Obowiązki wynajmującego nie mają charakteru katalogu zamkniętego, co nakazuje przyjąć, iż w razie gdy określony obowiązek nie obciąża najemcy, to obciąża on wynajmującego. W razie wątpliwości kogo obciąża naprawa jakiegoś elementu lokalu, należy przyjąć, iż wynajmującego jeżeli nie jest ona wymieniona w art. 6b w/w ustawy.

W myśl zaś art. 6b, 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 uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Ustęp 2 cytowanego przepisu stanowi, iż najemcę 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: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń i tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Z powołanymi przepisami z kolei koresponduje dyspozycja art. 663 kc, w myśl którego 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, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Należy zaznaczyć, że jest to jednak uprawnienie, a nie obowiązek najemcy. W przypadku odmowy wykonania koniecznych napraw przez wynajmującego, najemca może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie wynajmującego do dokonania napraw lokalu. Jeśli naprawa lokalu wymaga jego opróżnienia, najemca może ponadto żądać zapewnienia przez wynajmującego lokalu zamiennego. (zob. Jacek Chaciński Ochrona praw lokatorów. Komentarz 3. wydanie, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013).

Tak więc każda ze stron, wbrew twierdzeniu Sądu Rejonowego, ma prawo dochodzić wykonania umowy przez drugą jej stronę i Sąd I instancji winien był rozpoznać merytorycznie roszczenie powódki.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał w zasadzie jeden tryb postępowania, który polega na tym, że powódka na własny koszt miałaby wykonać remont w niezbędnym zakresie, a następnie dopiero dochodzić zwrotu

poniesionych wydatków od wynajmującego. Jak już wyżej wskazano, taki tryb jest uprawnieniem najemcy, a nie jego obowiązkiem, z którego powódka może skorzystać, ale niekoniecznie musi. Nie można stwierdzić, iż uprawnienia najemcy ograniczają się jedynie do dochodzenia przez najemcę od wynajmującego zwrotu poniesionych wydatków związanych z wykonywaniem robót remontowych, bowiem może mieć miejsce sytuacja, że najemca ze względu na trudną sytuację materialną nie będzie w stanie pokryć z własnych środków pieniężnych remontu, choćby nawet chwilowo, jeżeli w danych okolicznościach wydatki związane z remontem lokalu obciążają wynajmującego.

W związku z powyższym, powódka J. P. prawidłowo domagała się zobowiązania pozwanej Gminy S. do dokonania napraw zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego w zakresie obowiązującym wynajmującego w rozumieniu art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ewentualnie jeżeli remont obejmowałby większy zakres, przyznania powódce na czas tego remontu lokalu zastępczego.

Należy ponadto wskazać, iż Sąd Rejonowy nie zbadał merytorycznie zasadności żądania powódki, bowiem uznał, że takie roszczenie w ogóle nie istnieje. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd I instancji nie dokonał żadnych ustaleń faktycznych. W tym celu, Sąd Rejonowy, winien przeprowadzić postępowanie dowodowe i dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia czy zakres usterek występujący w przedmiotowym lokalu powoduje, że lokal nie odpowiada standardom i normom lokalu mieszkalnego i wskazania jaki byłby zakres prac niezbędnych do doprowadzenia lokalu do należytego stanu. Dopiero po dokonaniu niezbędnych ustaleń faktycznych, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, możliwym będzie wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności roszczenia powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 386 § 4 kpc uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Staszowie, pozostawiając temu Sądowi stosownie do art. 108 § 2 kpc rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO S. Buras SSO M. Kośka SSO R. Adamczyk