

Sygn. akt: I C 201/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	protokolant sądowy Marta Tracz

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko J. K. (1)

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. przyznaje biegłemu sądowemu A. J. wynagrodzenie za wykonaną ustną opinię uzupełniającą w kwocie 35,14 zł (trzydzieści pięć złotych czternaście groszy) i kwotę 96,95 zł (dziewięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów dojazdu;

III. poleca Skarbowi Państwa - kasie Sądu Rejonowego w Nysie wypłatę wymienionego pkt II wynagrodzenia, tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nysie,

IV. odstępuje od obciążania powoda W. K. kosztami zastępstwa procesowego pozwanego J. K. (1), a kosztami opinii biegłych i brakującej opłaty sądowej od pozwu obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 201/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 marca 2014 r. powód W. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. K. (2) kwoty 20.600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm ustawowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w K.. Pozwany wraz z rodziną za zgodą powoda zamieszkiwał w wyżej wskazanej nieruchomości. W dniu 10 września 2013 r. pozwany dokonał czynności związanych z wymeldowaniem się z przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powoda, pozwany opuszczając nieruchomość pozostawił ją w stanie znacznie pogorszonym, między innymi została zdewastowana łazienka, toaleta, klatka schodowa, drzwi wejściowe i drzwi na piętrze, instalacja elektryczna i parapety wewnętrzne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego. Pozwany wskazał, iż w sposób

prawidłowy eksploatował najętą przez siebie rzecz. Ponadto podniósł, iż w przedmiotowym budynku dokonywał licznych remontów i napraw. Dodatkowo wskazał, iż w momencie wydania pozwanemu nieruchomości ten nie wnosił żadnych zastrzeżeń do wynajętej rzeczy.

Na ostatniej rozprawie pełnomocnicy stron podtrzymali swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód i pozwany są rodzeństwem. Pozwany pod koniec lat siedemdziesiątych za zgodą rodziców zamieszkał na nieruchomości przy ulicy (...) w K.. Pozwany ożenił się i miał dzieci, więc ojciec pozwolił mu zamieszkać na piętrze budynku, gdyż na parterze mieszkwały dawne właścicielki tego budynku. Pod koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku, gdy były właścicielki opuściły parter budynku, za zgodą powoda, pozwany zajął również parter budynku. Fakt zamieszkiwania pozwanego w wyżej wskazanej nieruchomości był podyktowany wolą rodziców stron, którzy w późniejszym czasie dokonali darowizny przedmiotowej nieruchomości na rzecz powoda. Powód od 1980 r. jest wyłącznym właścicielem wyżej określonej nieruchomości. Powód nigdy nie mieszkał w domu zajmowanym przez pozwanego.

Dowód:

z przesłuchania powoda k. 92-93,

z przesłuchania pozwanego k. 92.

Wiek budynku zamieszkiwanego przez pozwanego należy określić na co najmniej 50-60 lat, choć jest prawdopodobne, że jest budynkiem przedwojennym. Budynek ten jest piętrowy i znajduje się w nim nieużytkowe poddasze. Budynek jest całkowicie podpiwniczony. Został wykonany wedle tradycyjnej murowanej konstrukcji z żelbetonowym stropem nad piwnicą. Nad parterem i piętrem znajduje się strop belkowy - drewniany. Dach budynku został wykonany w oparciu o schemat drewnianej konstrukcji krokwiowej. Dach jest dwuspadowy i pokrywa go betonowa dachówka. Do budynku przybudowane są: wiatrołap oraz zewnętrzne zejście do piwnicy - murowane i pokryte papą. Ściany i sufity budynku wykończone są tynkami położonymi na trzcinie. Podłogi znajdujące się na parterze wykonane zostały z betonu i zostały częściowo wykończone wykładziną PCV. Od zewnątrz budynek został otynkowany tynkiem cementowym. W budynku w ogóle nie wykonano izolacji fundamentów. Budynek nie jest ocieplony.

Dowód:

z opinii biegłego sądowego inż. budownictwa A. J. k. 198,

z ustnej opinii biegłego k. 234-236.

Do 2010 r. pozwany nie uiszczał na rzecz powoda czynszu, ponosił jedynie opłaty za media. Natomiast od 2010 r., to jest po śmierci matki pozwanego i powoda, pozwany z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości uiszczał na rzecz powoda comiesięcznie czynsz najmu w wysokości 400,00 zł, pokrywając zarazem pozostałe opłaty eksploatacyjne.

Dowód:

z dokumentów polecenia przelewu k. 37-46,

z przesłuchania powoda k. 92-93,

z przesłuchania pozwanego k. 92.

W okresie zamieszkiwania przez pozwanego w przedmiotowej nieruchomości pozwany dokonał wymiany części okien na okna PCV, zamontował centralne ogrzewanie albowiem przed montażem budynek ogrzewany był piecami

kaflowymi, które zostały rozebrane. Centralne ogrzewanie składało się z nowoczesnych rur oraz grzejników częściowo nowych, częściowo żeliwnych używanych. Jakość wykonanej instalacji jest na poziomie poniżej średniego. Ponadto pozwany zainstalował nowe drzwi wejściowe, wyremontował podłączenie wody, wymienił częściowo instalację elektryczną, położył panele na podłodze. Powód nie partycypował w kosztach wyżej wskazanych prac. Za wykonanie wyżej wskazanych prac płacił pozwany. Pozwany także poniósł wydatek na remont dachu i komina. Powód nie wyrażał zgody na wymianę przez pozwanego okien oraz budowy instalacji c.o., albowiem powód miał nadzieję, że pozwany tylko czasowo będzie zamieszkiwać w budynku.

W sierpniu 2013 r. pozwany wraz z rodziną opuścili przedmiotową nieruchomość. Na około dwa miesiące przed wyprowadzką pozwany dokonał odmalowania budynku i pokoju na piętrze domu. W czasie odbioru budynku powód nie zgłaszał żadnych uwag co do stanu nieruchomości.

Dowód:

z rachunków i faktur VAT k. 47-61,

z zeznań świadków:

- S. D. k. 87,
- P. D. k. 87-88,
- A. D. (1) k. 88,
- M. K. k. 88-89,
- Ł. K. k. 89,
- P. G. k. 89,
- H. O. k. 90,

z przesłuchania powoda k. 92-93.

Opuszczony przez pozwanego budynek był zawilgocony. Na ścianie w łazience znajdowała się pleśń, a znajdująca się w niej wanna była pordzewiała. Zawilgocenie ścian budynku związane było z brakiem izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych. Aby pozwany mógł usunąć wilgoć znajdującą się wewnątrz budynku musiałby skuć tynki, osuszyć mury i ponownie wykonać powłokę tynkarską. Jednak aby stan bez wilgoci utrzymał się trwale, koniecznym było wykonanie izolacji zewnętrznej pionowej fundamentów budynku.

Dowód:

z dokumentacji zdjęciowej wykonanej przez powoda k. 8,

z zeznań świadków: J. B. k. 66-67,

H. O. k. 90,

M. N. k. 90-91,

J. N. k. 92,

z przesłuchania pozwanego k. 92,

z opinii biegłego sądowego inż. budownictwa A. J. k. 198,

z ustnej opinii biegłego A. J. k. 234-236.

z opinii biegłego sądowego A. D. (2), k. 132-140,

z ustnej opinii biegłego A. D. (2), k. 165-166.

Pozwany w trakcie użytkowania nieruchomości nie pogorszył jej stanu. Stan obiektu po opuszczeniu go przez pozwanego wykazywał naturalne zużycie techniczne związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Dowód:

z opinii biegłego sądowego inż. budownictwa A. J. k. 198, z ustnej opinii biegłego A. J. k. 234-236

z opinii biegłego sądowego A. D. (2), k. 132-140,

z ustnej opinii biegłego A. D. (2), k. 165-166.

Po wyprowadzeniu się z budynku, pozwany przez swojego pełnomocnika wezwał powoda do zwrotu nakładów, jakie poniósł na budynek. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 30 stycznia 2014 r. powód skierował do pozwanego pisemne wezwanie do zapłaty. Pozwany jednak zdecydował się nie wszczynać powództwa przeciwko powodowi.

Dowód:

z pisemnego wezwania do zapłaty k. 9,

z przesłuchania powoda k. 92-93,

z przesłuchania pozwanego k. 92.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych między innymi na podstawie dowodów z dokumentów, dokumentacji zdjęciowej, zeznań świadków oraz przesłuchania stron. W ocenie Sądu nie budziła wątpliwości moc dowodowa przedłożonych przez strony procesu dokumentów. Z treści dokumentów bezspornie wynika, iż powód od 2010 r. uiszczal na rzecz pozwanego czynsz najmu, że przeprowadzał w zajmowanym budynku liczne remonty i naprawy, których koszty ponosił samodzielnie, przedstawiając na te okoliczności rachunki i faktury VAT.

Sąd dokonując oceny zeznań słuchanych w trakcie postępowania świadków uznał je za w pełni wiarygodne. Świadkowie często w swoich zeznaniach dokonywali oceny stanu technicznego opuszczonego przez pozwanego budynku, wkraczając tym samym w rolę Sądu. W tej części zeznania świadków należało pominąć albowiem świadkowie ci występowali w procesie w innej roli, ich zadaniem było przedstawianie faktów, wedle ich najlepszej wiedzy, których ocena została dokonana następnie przez Sąd. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków w tej części które opisywały stan techniczny opuszczonego budynku jako obiegający od oczekiwań powoda. Nie ulega wątpliwości, iż na wewnętrznych ścianach budynku znajdowała się pleśń oraz ogólny stan budynku nie był najlepszy. Z drugiej strony Sąd dał wiarę tym zeznaniom, które wskazywały, że pozwany podczas zajmowania przedmiotowego budynku dokonywał jego napraw, konserwacji oraz remontów.

Sąd pominął zeznania świadka Z. J. albowiem zeznania świadka okazały się nieistotne w procesie rekonstrukcji stanu faktycznego zawisłej sprawy

W niniejszej sprawie, z uwagi, iż przedmiotowy układ faktyczny wygenerował konieczność posiadania wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Sąd uwzględnił jedynie częściowo dowód z opinii biegłego A. D. (2) z uwagi na brak u biegłego określonej specjalizacji z zakresu budownictwa, który to stan spowodował, że biegły nie posiadał wiadomości specjalnych, co do stanu

technicznego budynku. Jednak z uwagi na fakt, iż jest rzeczoznawcą majątkowym, a więc posiadał niezbędną wiedzę w zakresie wyceny nieruchomości i ich sposobu użytkowania i w tym zakresie Sąd wykorzystał tę opinię.

Zdaniem Sądu, opinia biegłego sądowego inż. budownictwa A. J. nie budzi zastrzeżeń natury logicznej, jak również merytorycznej. Biegły dokonał oceny stanu technicznego budynku zajmowanego przez pozwanego nie tylko na podstawie analizy dokumentacji zdjęciowej, ale przede wszystkim na podstawie dokonanych oględzin na nieruchomości i w oparciu o posiadane wiadomości specjalne sformułował wnioski opinii.

Biegły w sposób logiczny i przekonujący uzasadnił swoją ocenę odwołując się przy tym do obiektywnych wyników i posiadanej przez siebie wiedzy.

Wobec tego Sąd przyjął te wnioski jako własne i na ich podstawie sformułował ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie dochodzonego roszczenia. Wobec powyższego złożone przez powoda zastrzeżenia do opinii nie mogły zostać uwzględnione. Powód wnosząc o przeprowadzenie ponownie dowodu z opinii przez innego biegłego nie wskazał faktycznych podstaw do podjęcia przez Sąd wnioskowanej inicjatywy dowodowej.

Jak to już zostało podkreślone, z uwagi na charakter przeprowadzonej opinii w sprawie i jej kompletności, zarzuty powoda do opinii nie mogły zostać zaakceptowane. Wskazać jedynie należy, iż biegły słuchany na rozprawie w sposób szczegółowy odniósł się do każdego z zarzutów do opinii stawianych przez powoda.

Sąd wskazuje, że potrzeba powołania kolejnego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. Stosownie do treści art. 286 Kodeksu postępowania cywilnego opinii nowego biegłego można żądać jedynie „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwieku konkluzji opinii, lecz być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. W przeciwnym bowiem razie Sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne.

Sąd zważył, co następuje.

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne roszczenie powoda należało oddalić.

W zawisłej sprawie koniecznym do rozstrzygnięcia było zagadnienie, czy pozwany opuszczając w sierpniu 2013 r. budynek, znajdujący się na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność powoda, pozostawił go w stanie pogorszonym do tego stanu w jakim ten budynek znajdował się w latach osiemdziesiątych, a w razie takowego stwierdzenia, czy przedmiotowy stan pogorszenia był wynikiem działań powoda, to jest nieprawidłowego używania budynku (do roku 2010 r.), a następnie wadliwego z niego korzystania (do sierpnia 2013 r.), czy też był wynikiem normalnego procesu „starzenia” się budynku.

Jako podstawę prawną roszczenia powoda należy wskazać na treść art. 666 § 1 Kodeksu cywilnego zgodnie z którym najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego po zakończeniu stosunku najmu, najemca jest zobowiązany zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. W tym miejscu należy poczynić uwagę, iż strony umowy stosunku najmu nie określiły w sposób odmienny sposobu korzystania z rzeczy najętej od zasady wynikającej z wyżej zacytowanej normy.

W ocenie Sądu stosunek prawny wytworzony pomiędzy stronami procesu od 2010 r. był typowym stosunkiem najmu albowiem pozwany korzystał z nieruchomości powoda a ten w zamian za to uiszczał na jego rzecz z góry określoną kwotę pieniędzy. Tak ukształtowane elementy w pełni odpowiadają essentialia negotii umowy najmu - regulowanej dyspozycją art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego.

Wcześniej, to jest przed 2010 r. w ocenie Sądu, z uwagi na beczynszowe korzystanie z rzeczy powoda, strony związane były umową użyczenia, regulowaną przepisami art. 710 Kodeksu cywilnego i następne.

Zgodnie z § 2 artykułu 666 Kodeksu cywilnego, jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie. Celem tej regulacji jest ochrona rzeczy wynajętej, która chociaż ulega zużyciu, to powinna być oddana wynajmującemu po zakończeniu najmu w stanie nadającym się do dalszego korzystania (ewentualnie do oddania do korzystania innej osobie).

W tym miejscu godzi się zauważyć, iż powód doskonale orientował się w stanie technicznych budynku znajdującego się na nieruchomości stanowiącej jego własność. Pozwany mieszkał w przedmiotowym budynku blisko 30 lat. Strony procesu są braćmi. Powód wskazał, że zasadniczo jego relacje z bratem należy ocenić jako dobre. Przed zaostreniem konfliktu strony procesu wzajemnie się odwiedzały. Co więcej budynki zajmowane wcześniej przez strony mają wspólne podwórko. Nie może być zatem mowy, że powód nie znał stanu technicznego przedmiotowego budynku i miał do niego wgląd dopiero po opuszczeniu go przez pozwanego. Obecny stan techniczny budynku nie wywodzi się z nagłej i niespodziewanej awarii, rodzącej pilną potrzebę remontu. Od lat osiemdziesiątych, budynek będący własnością powoda nie przeszedł niezbędnego remontu, który obciążał powoda - jako właściciela, koniecznego do zachowania jego żywotności i długotrwałego - nie pogorszonego stanu.

Sąd wskazuje, iż roszczenie powoda byłoby usprawiedliwione, gdyby ten wykazał, że to działania pozwanego, w postaci jego zaniechania w przedmiocie wykonywania obciążających go napraw, doprowadziły do pogorszenia stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Bowiem, tylko pogorszenie stanu rzeczy najętej wynikające z niewłaściwej eksploatacji uzasadnia roszczenie przeciwko najemcy o odszkodowanie za wynikłą z tego powodu szkodę – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 listopada 1987 r., w sprawie o sygn. akt sygn. akt IV CR 313/87.

Niewykonanie obowiązku przewidzianego w dyspozycji art. 675 § 1 kodeksu cywilnego, to jest nie zachowanie rzeczy najętej w stanie nie pogorszonym, z tym, że ten stan pogorszenia jest wynikiem nieprawidłowej eksploatacji osoby korzystającej, stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 Kodeksu cywilnego i tym samym podstawę żądania odszkodowania, którego zakres określony jest przepisem art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego.

Powtórzenia wymaga, że zgodnie z treścią art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Przepis ten stawia wobec najemcy dwa wymogi – pierwszy dotyczy w ogóle zwrotu przedmiotu najmu, a drugi zwrotu tego przedmiotu w stanie nie pogorszonym.

Taki charakter odpowiedzialności najemcy (za nienależyte wykonanie umowy) prowadzi do wniosku, że zgodnie z art. 471 Kodeksu cywilnego na wierzycielu, w tym wypadku na powodzie spoczywał ciężar dowodu istnienia zobowiązania, powstania szkody i jej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje.

A zatem, jeżeli umowa najmu, w myśl art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie lub nienależyte wykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, wynajmujący, żądając odszkodowania, obowiązany jest udowodnić powstanie przyczyny szkody i jej wysokość.

Ponownie należy zaakcentować, że najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania – tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 7 października 1991 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 267/91.

Zdaniem Sądu powód nie udowodnił, że obecny stan techniczny przedmiotowego budynku jest wynikiem nieprawidłowego używania rzeczy najętej przez pozwanego.

Powód w zakresie podniesionych przez siebie twierdzeń odnośnie nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego nie sprostął wymogom zawartym w treści normatywnej art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego, który stanowi, o tym, że są strony obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Godzi się zaakcentować, iż zgodnie z zasadą kontradyktoryjności ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Istota tej zasady sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem.

Wiek budynku zamieszkiwanego przez pozwanego należy określić na około 50 - 60 lat i jest to budynek prawdopodobnie poniemiecki. Budynek został wykonany w średniej technice budowlanej. Zawilgocenie ścian budynku związane było z brakiem izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych. Aby pozwany mógł usunąć wilgoć znajdującą się wewnątrz budynku musiałby skuć tynki, osuszyć mury i ponownie wykonać powłokę tynkarską. Jednak aby stan bez wilgoci utrzymał się trwale, koniecznym było i tak wykonanie izolacji zewnętrznej budynku.

W tym miejscu podnieść należy, iż tylko drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę – 662 § 2 Kodeksu cywilnego. Bezpośrednim więc skutkiem zawarcia umowy najmu jest - po stronie wynajmującego - obowiązek wydania przedmiotu najmu do używania w oznaczonym terminie, jednak odpowiedzialność wynajmującego obejmuje także zapewnienie uzgodnionej przez strony użyteczności przedmiotu najmu w okresie trwania stosunku z tej umowy, a w szczególności ponoszenia koniecznych nakładów i napraw. Wskazać należy, iż powód jako wynajmujący zasadniczo nie dokonywał takowych napraw. Nie wykonał izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych, choć to na nim, jako właścicielu, spoczywał taki obowiązek. Niewątpliwie wykonanie izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych nie można uznać za drobny nakład w rozumieniu art. 662 § Kodeksu cywilnego i tym samym obciążający pozwanego.

Powtórzenia wymaga, iż zapewnienie właściwości rzeczy wynajętej, w niniejszym układzie faktycznym, co najmniej od 2010 r., to jest od momentu pobierania przez powoda od pozwanego czynszu najmu, leżało niewątpliwie po stronie powoda. Ponadto po stronie powoda leżał obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania umowy najmu, co obejmowało dokonywanie napraw, remontów i ponoszenie nakładów na przedmiot najmu - z wyjątkiem tych, które obciążały pozwanego. W ramach tego obowiązku powód miał w obowiązku także wymienić zużyte, zniszczone lub uszkodzone elementy przedmiotu najmu (dotyczy to również przynależności) – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997 r., w sprawie o sygn. akt II CKN 25/97.

Podobnie obowiązki ciążyły na powodzie, w zakresie utrzymania rzeczy do 2010 r. Jak to już zostało podkreślone od 2010 r. strony procesu bez wątplenia ukształtowały między sobą węzeł obligacyjny odpowiadający treści umowy najmu. Do tego momentu, to jest do roku 2010 strony były związane umową użyczenia, albowiem powód jako użyczający zezwolił pozwanemu – biorącemu, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Wskazać należy, iż zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 713 in principio Kodeksu cywilnego biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Przepis ten jest odpowiednikiem regulacji zawartej w art. 662 § 2 Kodeksu cywilnego odnoszącej się do umowy najmu, zatem rozważania poczynione w zakresie ciężących na pozwanym i powodzie obowiązku utrzymania posiadanej rzeczy są w pełni aktualne przy omawianiu obowiązków

powoda i pozwanego wobec rzeczy wziętej w użyczenie. Wskazać jedynie należy, iż poprzez zwykłe koszty utrzymania należy rozumieć wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie nie pogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Chodzi więc o takie koszty, których poniesienie narzuca niezbędna potrzeba zachowania określonego stanu rzeczy. Za takie uważa się przykładowo koszty konserwacji czy drobnych napraw. Pozostałe zabiegi konserwujące i techniczne obciążają właściciela. Nadmienić należy, iż w świetle opinii biegłego, pozwany przez cały okres używania a następnie korzystania z budynku wykonywał bieżącą konserwację i drobne naprawy. Przez to nie można pozwanemu postawić zarzutu, iż w sposób nienależyty wywiązał się z łączących go z powodem umów.

Wskazać również należy na treść dyspozytywną art. 6e ust. 1 zdanie. 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - dalej ustawa o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z treścią tego przepisu, po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 punkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. art. 6b ust. 2 punkt 4.

W tym miejscu godzi się zaakcentować, iż wyżej wskazany obowiązek, spoczywający na pozwanym byłby pełny i aktualny w sytuacji, w której rzecz oddana w najem, w momencie wydania, znajdowała się w dobrym stanie technicznym, uzasadniającym możliwość jej wynajmu innemu podmiotowi. Podkreślenia wymaga, iż w momencie ukształtowania się pomiędzy stronami umowy najmu, to jest w 2010 r., przedmiot najmu znajdował się w stanie technicznym, odbiegającym od powszechnie ukształtowanych standardów technicznych rzeczy wynajętej. Stan ten był spowodowany biernością powoda, który nie dokonywał w tym czasie, co do zasady żadnych prac w przedmiotowym budynku. Powtórzenia wymaga, iż pozwany do 2010 r. był zobowiązany do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej, choć czynił więcej niż było to od niego wymagane.

Niewątpliwie pozwany zgodnie z dyspozycją zawartą w przepis art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów był od 2010 r. obowiązany był utrzymywać lokal – budynek oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Pozwany był także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Od 2010 r. pozwanego jako najemcę obciążała naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; okien i drzwi; wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Obowiązki pozwanego stypizowane w treści normatywnej art. 6b wyżej powołanej ustawy, w założeniu mają na celu ochronę rzeczy oddanej w najem, tak aby rzecz oddana w posiadanie innej osobie na powrót weszła w skład majątku wynajmującego w stanie nie pogorszonym od tego jaki istniał w dniu wydania przedmiotu najmu. Podkreślenia wymaga, iż rzecz wydana na powrót pozwanemu w sierpniu 2013 r. nie została pogorszona w stosunku do stanu rzeczy z 2010 r.

Co prawda treść przepisu art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki

wymienione w art. 6a-6e, jednak strony nie wykazały, aby w umowie najmu określiły obowiązki pozwanego w inny sposób.

Pozwany dokonywał w tym czasie konserwacji i remontów najętej rzeczy. Co więcej wykonał prace, które go nie obciążały, takie jak wymiana okien na okna PCV, montaż ogrzewania CO, czy też bieżące naprawy dachu. Pozwany nie przeprowadził w niej kapitalnego remontu, gdyż to nie na nim a na pozwanym przez blisko 27 lat spoczywał obowiązek wykonywania wszelkich remontów, nie będących bieżącą konserwacją.

Z drugiej strony na powodzie, zgodnie z art. 6a wyżej wskazanej ustawy spoczywał obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających pozwanemu 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. Ponadto do obowiązków powoda należało w szczególności: utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia; dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn.

Wskazać należy, iż materiał zgromadzony w sprawie dał podstawę do postawienia tezy, że powód co do zasady nie wykonywał w żaden sposób wyżej wskazanych obowiązków.

Nie sposób również uznać argumentu powoda i zarazem ocenić, iż doszło do pogorszenia rzeczy najętej poprzez usunięcie z niej pieców kaflowych i zamontowanie w przedmiocie najmu nowej instalacji centralnego ogrzewania, o wartości, która w znaczny sposób przewyższała wartość zdemontowanych pieców kaflowych. Podnieść należy, iż usunięte piece kaflowe nie miały ozdobnego charakteru, a ich ekonomiczne znaczenie było niewielkie.

W konsekwencji, skoro obowiązkiem powoda przez blisko 27 lat, było ponoszenie zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej, a w pozostałym okresie utrzymanie rzeczy najętej w stanie niepogorszonym i w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w tym opinii biegłego, pozwany wywiązał się z przedmiotowych obowiązków, zaś powód nie wykonywał spoczywających na nim, jako na wynajmującym-właścicielu koniecznych napraw i remontów, które to zaniechania doprowadziły do pogorszenia stanu rzeczy, to jest zajmowanego przez pozwanego budynku, roszczenie powoda należało uznać za nieusprawiedliwione i jako takie ulegające oddaleniu.

Orzeczenie zawarte w punkcie II tenoru sentencji wyroku uzasadnia treść art. 288 Kodeksu postępowania cywilnego zdanie 1 zgodnie z którym biegły ma prawo żądać wynagrodzenia za stawiennictwo do sądu i wykonana pracę.

Natomiast przepis art. 89 ustęp 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych stanowi, że biegłemu powołanemu przez sąd przysługuje wynagrodzenie za wykonaną pracę oraz zwrot poniesionych przez niego wydatków niezbędnych dla wydania opinii.

Według ustępu 2 wyżej wskazanego artykułu wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę ustala się, uwzględniając wymagane kwalifikacje, potrzebny do wydania opinii czas i nakład pracy, a wysokość wydatków, o których mowa w ust. 1 - na podstawie złożonego rachunku.

Przepis kolejnego ustępu stanowi, że wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo według taryfy zryczałtowanej określonej dla poszczególnych kategorii biegłych ze względu na dziedzinę, w której są oni specjalistami. Podstawę obliczenia stawki wynagrodzenia za godzinę pracy i taryfy zryczałtowanej stanowi ułamek kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa.

Natomiast przepis art. 89 ust. 4 stanowi, że wynagrodzenie biegłego będącego podatnikiem obowiązany do rozliczenia podatku od towarów i usług podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług, określoną zgodnie ze stawką tego podatku obowiązującą w dniu orzekania o tym wynagrodzeniu.

Przepis § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym stanowi, że stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd za każdą rozpoczętą godzinę pracy, zwana dalej „stawką”, wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii oraz warunków, w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa, zwanej dalej „kwotą bazową”.

Przepis art. 9 ust. 1 pkt. 2 lit. a) ustawy budżetowej na rok 2015 stanowi, że wyżej wspomniana kwota bazowa wynosi 1.766,46 zł.

Stawka pracy biegłego za godzinę pracy liczona w stawce 1,70 % kwoty bazowej daje kwotę 30,03 zł. Biegły wskazał, iż wyżej wskazaną stawę należy pomnożyć przez 1,17 h – to jest przez czas trwania rozprawy na której złożył ustną opinię dodatkową. Tak przeprowadzone działanie matematyczne pozwoliło uzyskać wartość 35,14 zł, którą to kwotę należało zasądzić na rzecz biegłego.

Ponadto przedłożonego przez biegłego rachunku wynika, że biegły musiał pokonać własnym samochodem 116 kilometrów, na co uzyskał zgodę. Wysokość kosztów dojazdów wskazana przez § 2 punkt 1) lit. b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy, art. 34a ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o transporcie drogowym oraz § 5 ust. 3 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej wynosi 0,8358 zł, stąd też Sąd zasądził na rzecz biegłego zwrot kosztów dojazdu w wysokości 96,95 zł. Łącznie należy się więc biegłemu kwota 177,60 zł brutto.

W zakresie orzeczenia o kosztach procesu, Sąd uznał, iż przedmiotowy układ faktyczny dał podstawę do odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz zasady słuszności przewidzianej treścią art. 102 Kodeksu postępowania cywilnego.

Tak wyrażone rozstrzygnięcie podyktowane zostało przede wszystkim trudną sytuacją majątkową powoda, przegrywającego sprawę. Ponadto za przyjęciem, że w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony przemawiały fakty związane z przebiegiem procesu, oceniane przez pryzmat zasad współzycia społecznego. Powód miał usprawiedliwione podstawy do stawiania ab initio oceny o zasadności swojego roszczenia i tym samym żądania jego ochrony przed Sądem. Ocena powoda została zweryfikowana w przeważającym zakresie opinią biegłego sądowego, odznaczającego się ściśle określonymi wiadomościami specjalnymi, którymi powód nie mógł się odznaczać. Ponadto wskazać należy, iż budynek znajdujący się na nieruchomości powoda nadaje się do remontu. Remont ten w całości obciąża powoda, który nigdy nie korzystał z przedmiotowego budynku, zaś pozwany używał go bezpłatnie przez okres 27 lat. Pozwany nie miał obowiązku, poza bieżącą konserwacją, do wykonywania remontów zajmowanego budynku, jednak za zgodą powoda korzystał z niego przez bardzo długi okres bezpłatnie. Należy mieć również na względzie, że to pozwany swoim zachowaniem spowodował akcję procesową powoda, gdyż wezwał powoda do zapłaty z tytułu nakładów na nieruchomość. Powód w reakcji na to pismo zdecydował się złożyć pozew, gdyż obawiał się konieczności zapłaty należności na rzecz pozwanego, która mogła przekraczać jego możliwości finansowe.

Z tych wszystkich względów, za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego uznać należałoby obciążanie powoda kosztami procesu.