

Sygn. akt II Ca 819/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Nowicka

Sędziowie SO Aleksandra Żurawska

SO Maciej Ejsmont

Protokolant Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S. i R. S.**

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 4 sierpnia 2016 r. sygn. akt I C 806/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 3.600 zł kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz adwokata M. B. (1) kwotę 4.428 zł, zawierającą podatek VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

Sygn. akt II Ca 819/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie zasądził od (...) na rzecz K. S. i R. S. kwotę 4.403 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (pkt I), dalej idące powództwo oddalił (pkt II), zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz adwokata M. B. (1) kwotę 4.428 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu (pkt III), zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 3.360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV), umorzył postępowanie

z tytułu zadośćuczynienia w wysokości 50.000 zł (w zakresie powództwa K. S.), i 30.000 zł (w zakresie powództwa R. S.) – pkt V.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 kwietnia 1989 r. została zawarta pomiędzy powodami i (...) umowa najmu lokalu na okres 5 lat od daty wydania lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Czynnosc najmu ustalony został w umowie na 1062 zł miesięcznie. W § 8 lit. b) umowy zawarto zastrzeżenie o treści: „najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian i przeróbek w wynajętym lokalu, ani też w jego instalacjach i urządzeniach technicznych bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody wynajmującego”. Na zabezpieczenie utrzymania lokalu w należywym stanie powodowie wpłacili w dniu zawarcia umowy najmu kaucję w wysokości 42.480 zł (przed denominacją). W dniu 16 października 2000r. została zawarta pomiędzy najemcami -K. i R. S. a wynajmującym (...) umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) przy ul. (...) w P.. Najemca mógł wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu (§ 7 ust. 2). W umowie nie przewidziano kaucji zabezpieczającej, jednocześnie powodom nie zwrócono wpłaconej wcześniej kaucji. Powodowie mieli problemy finansowe już na początku lat 2000-ych, związane z utratą pracy i chorobą powoda. W dniu 20 lutego 2003r. strona pozwana uzyskała nakaz zapłaty o sygn. akt VII Nc 108/2003, na kwotę 1.377,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 27,50 tytułem kosztów procesu. W dniu 12 lutego 2007r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie na skutek pozwu wniesionego w dniu 9 stycznia 2007r przez (...). Na mocy tego orzeczenia nakazano pozwanym K. S. i R. S., aby zapłacili solidarnie stronie powodowej kwotę 5.027,97 zł z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 250 zł tytułem kosztów procesu. Pozwana wszczęła egzekucję przeciwko powodom pod sygnaturą Km 296/2008. W toku egzekucji zdołano jedynie zająć wierzytelności przysługujące dłużnikom z tytułu nadpłat podatków w kwocie 1394,65 zł. Na dzień 5 lutego 2010r. zadłużenie powodów, dochodzone w ramach tego postępowania, wynosiło łącznie z kosztami egzekucji 9.328,47 zł. Postępowanie, na wniosek wierzyciela, zostało umorzone w dniu 5 lutego 2010r. bowiem w dniu 30 listopada 2009r. strony zawarły porozumienie w sprawie spłaty zaległości w łącznej wysokości 9.779,39 zł plus odsetki od dnia 1 listopada 2009r. do dnia zapłaty, przy czym spłata miała nastąpić w 12 ratach po 670 zł, poczynając od miesiąca grudnia 2009r., z tym że ostatnia rata w kwocie 1739,39 zł miała zostać wypłacona nie później jak do końca miesiąca grudnia 2010r. Ponadto, najemca zobowiązał się do płacenia bieżącego czynszu i innych opłat, a niewpłacenie w terminie raty powodowało, że cała pozostała należność podlegała spłacie przez najemcę z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności opłat wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego. W dniu 8 września 2010r. R. S. zwróciła się z prośbą o zmniejszenie rat spłaty zadłużenia do kwoty 150 zł miesięcznie na co wierzyciel wyraził zgodę. Powodowie wpłacili bezpośrednio stronie pozwanej następujące kwoty z oznaczeniem tytułów wpłaty:

-670 zł w dniu 11-12-2009r, tytułem I rata spłaty zadł.,

-670 zł w dniu 11-01-2010r, tytułem II rata spłaty zadł.,

-400 zł w dniu 11-02-2010r, tytułem III rata spłaty zadł.

-500 zł w dniu 11-04-2010r, tytułem IV rata spłaty zadł.

-400 zł w dniu 28-06-2010r, tytułem V rata spłaty zadł.,

-1500 zł w dniu 10-05-2011 r. tytułem spłata części zadłużenia bieżącego,

-200 zł w dniu 24-09-2012r,

-200 zł w dniu 25-10-2012r. tytułem zadłużenie.

Łącznie dokonano wpłat w kwocie 4540,00 zł. Powyżej dokonane wpłaty zostały przez stronę pozwaną zaksięgowane w następujący sposób:

- kwota 670 zł wpłacona w dniu 11-12-2009r. na zaległości czynszowe istniejące w grudniu 2009r.
- kwota 670 zł wpłacona w dniu 11-01-2010r. na zaległości czynszowe istniejące w styczniu 2007r.
- kwotę 400 zł wpłaconą dnia 11-02-2010r. na zaległości czynszowe istniejąca w lutym 2007r,
- kwotę 500 zł wpłaconą dnia 11-04-2010r. na zaległości czynszowe istniejąca w kwietniu 2010r w wysokości 250 zł oraz na koszty sądowe zasądzone w nakazie zapłaty sygn. akt VII Nc 6/2007-250 zł
- kwotę 400 zł wpłaconą dnia 08-06-2010r. na zaległości czynszowe istniejąca w czerwcu 2007r,
- kwota 1500 zł wpłacona w dniu 10-05-2011r. na zaległości czynszowe istniejące w maju 2011r.,
- kwota 200 zł wpłacona w dniu 24-09-2012r. na zaległości czynszowe istniejące w wrześniu 2012r.,
- kwota 200 zł wpłacona w dniu 25-10-2012r. na zaległości czynszowe istniejące w 2012r.

Tytułem poniesionych nakładów na lokal, w związku z wykonaniem przyłącza do kanalizacji przez powoda za zgodą pozwanej, powodowi zaliczono kwotę 400,21 zł na poczet zaległości czynszowych istniejących w sierpniu 2008 r. W rozliczeniu nie uwzględniono instalacji wewnętrznych i armatury, które obciążają najemcę. Z tytułu zaskarżonego w sprawie I C 2141/13 nakazu zapłaty z dnia 12 lutego 2007r. pozostało powodom do spłaty zadłużenie w wysokości 7.516,56 zł. W dniu 19 września 2013r. powód złożył do Prokuratury Rejonowej w Dzierżoniowie zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa poprzez zniszczenie dowodów wpłat z księżeczki mieszkaniowej i przywłaszczenia pieniędzy w kwocie 4540 zł na jego szkodę. Dochodzenie było prowadzone przez (...)w B. pod sygn. akt 2Ds 409/13/ i zostało umorzone dnia 25 grudnia 2013r. z powodu ustalenia, iż czynów nie popełniono. W dniu 14 stycznia 2016 r. powodowie nabyli w drodze umowy sprzedaży od pozwanej wynajmowany dotychczas lokal mieszkalny w P. przy ul. (...). Wartość lokalu została oszacowana na 32.867 zł i udzielono nabywcom 95% bonifikaty, wobec czego lokal został sprzedany za kwotę 1643,35 zł.

Po wprowadzeniu się do mieszkania w 1989 r. powodowie dokonali wymiany tynków, instalacji elektrycznej, malowania, wymiany podłóg. Powodowie nie uzyskali zgody na remont na piśmie. Następny remont to malowanie okien, drzwi i ścian. Po zalaniu budynku na skutek powodzi w 2007 r. (...)przyznał powodowi pożyczkę w wysokości 3000 zł na remont mieszkania. Na remont ten składało się zbijanie tynków w pokoju, w kuchni, w korytarzu, nakładanie tynków, odgrzybianie. Następnie powodowie złożyli pismo o wyrażenie zgody na wybudowanie łazienki z części kuchni na koszt własny i otrzymali zgodę na czerpanie wody z pralni.

W 2008 r. powód zwrócił się o przyznanie dodatkowej komórki i wyremontowanie jej na własny koszt, na co nie uzyskał pisemnej zgody, jednak po wyremontowaniu została przeznaczona do przetargu, do którego stanął powód i wygrał licytując cenę 70 zł/m². Umowa najmu wygasła w 2013 r. Remont komórki, wykonany przez powoda, to: wylewki, tynki, krokwie, papa, lepki, pianka uszczelniająca, malowanie, które powód wykonywał osobiście, jeszcze przed umową najmu. Powód nie posiada faktur na przeprowadzony remont.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że powództwo jest częściowo zasadne.

Spośród zgłoszonych przez powodów roszczeń jedynie żądanie zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej okazało się uzasadnione, chociaż w innej niż wyliczona przez powodów wysokości. Pozostałe żądania - jako nieuzasadnione - podlegały oddaleniu, a co do części żądań, które zostały cofnięte, postępowanie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 k.p.c. Oceniając żądanie waloryzacji kaucji mieszkaniowej Sąd uznał jego zasadność, chociaż przy uwzględnieniu innego miernika utraty wartości wpłaconej przed denominacją kwoty kaucji. Aktualnie obowiązujące przepisy nie zawierają regulacji odnoszących do wprost do waloryzacji kaucji wpłaconych przed 1994 r., o czym stanowi art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem przyjmuje się, że zastosowanie ma regulacja zawarta w art. 358¹ § 3 k.c. W uchwale z dnia 26 września 2002 r. Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 58/02 uznał,

że „Przepis art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie wyłącza możliwości zastosowania art. 358¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.” Jeśli więc powodowie wpłacili w kwietniu 1989 r. kwotę 42480 zł, a obowiązujące wówczas od stycznia 1989 r. minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 17.800 zł, to kaucja stanowiła 2,38 krotność minimalnego wynagrodzenia. Odniesienie kaucji do minimalnego wynagrodzenia ma swoje uzasadnienie w sytuacji majątkowej powodów, którzy należeli do osób o niskim statusie majątkowym, borykających się z trudnościami w opłatach za lokal, chorobą powoda i problemami z zatrudnieniem powódki. Minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące od stycznia 2016 r., a więc w dacie wykupu mieszkania od pozwanej, wynosi 1.850 zł, co oznacza, że kaucja do zwrotu winna wynieść 4 403 zł, jako 2,38 krotność aktualnego minimalnego wynagrodzenia. Dlatego Sąd przyjął taki sposób waloryzacji i uznał go za właściwy i adekwatny do wartości siły nabywczej uiszczonego świadczenia. Przy tym należy wskazać, że sposób waloryzacji, stanowiący rozszerzenie powództwa, wskazany przez powodów w piśmie z dnia 24 marca 2016 r. nie znajduje uzasadnienia. Wprawdzie zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów kaucja powinna zostać zwrócona w ciągu 30 dni m.in. od dnia nabycia lokalu, to jednak nie zawiera on zasad waloryzacji, zatem waloryzacja sądowa ma charakter kształtujący stosunek prawny w tym zakresie i wymagalna jest dopiero od daty prawomocności orzeczenia, dlatego Sąd zasądził od zasądzonej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty, uznając że pozwana dotychczas nie znajdowała się w opóźnieniu w wykonaniu tego zobowiązania. Dalej idące powództwo w zakresie waloryzacji kaucji, to jest ewentualne żądanie wyższej kwoty (23 319,75 zł), zostało oddalone w pkt II sentencji wyroku wraz z pozostałymi nie uzasadnionymi żądaniami.

Przyczynami nie uwzględnienia powództwa R. S. o zadośćuczynienie w kwocie 20.000 zł był brak legitymacji biernej po stronie pozwanej za ewentualne naruszenie dóbr osobistych powódki. Odpowiedzialność pozwanej względem powódki nie wynika z żadnego przepisu prawnego. Zgodnie z art. 448 k.c. w razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę, niezależnie od innych środków potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia. Wskazany przepis zamieszczony jest Tytule VI księgi I kodeksu cywilnego obejmującego odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych, czyli tzw. deliktową, której podstawą jest wina tego, kto szkodę wyrządził (tu: wyrządził krzywdę, czyli naruszył dobra osobiste), co wynika wprost z art. 415 k.c. Odpowiedzialność za inną osobę wynikać musi z konkretnych przepisów, w niniejszym przypadku nie mających zastosowanie, jak np. osoby prawnej za działanie z winy jej organu (art. 416 k.c.), odpowiedzialność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za niezgodne z prawem działanie przy wykonywaniu władzy publicznej (art. 417 k.c.) odpowiedzialność z tytułu winy w nadzorze lub wyborze (429-430 k.c.). Ponadto odpowiedzialność podżegaczy i pomocników (art. 422 k.c.). W niniejszej sprawie żaden ze wskazanych przypadków nie zachodzi, aby (...) przypisać odpowiedzialność za ewentualne naruszenie dóbr osobistych poprzez użycie wobec powódki słów wulgarnych, wyzywanie jej przez pracowników (...) nawet jeśli pozostawałyby one w związku z windykacją należności czynszowych wobec powodów, gdyż nie wynikały z procedur stosowanych u pozwanej lub w jej jednostce organizacyjnej, lecz ewentualnie z przekroczenia zasad dobrego wychowania przez osoby fizyczne, używające ewentualnie takich słów w imieniu własnym. Nadto, powodowie nie wykazali, by do zdarzeń wskazanych jako podstawa faktyczna żądania doszło. Jedyny świadek powódki, córka P. S., wyraźnie stwierdza w swoich zeznaniach, że słyszała jedynie od powódki, że „wyzywała ją od różnych” sąsiadka A. K. na korytarzu domu, w którym mieszkają, natomiast nie słyszała, by wyzywał ją M. B. (2), ani nie słyszała o innych podobnych zdarzeniach. Świadkowie M. B. (2), G. G. i A. K. zaprzeczyli, by wyzywali powódkę lub naruszali jej dobra osobiste. Z kolei zeznania samej powódki oraz powoda nie precyzują dostatecznie w czasie zdarzeń opisanych jako naruszające dobra osobiste powódki, bo okazało się, że dotyczyło to tylko powódki, a nie – jak wskazano pierwotnie - obojga powodów i różnią się między sobą, co poddaje w wątpliwość wiarygodność ich zeznań. Powodowie nie powołali jako świadków osób postronnych, pracowników lub klientów w obecności których miało dojść do naruszeń dóbr osobistych, także osoby z którą miało dojść do rozmów w sprawie zakupów „na krechę”, czy pytań o kupowanie alkoholu.

Z tej przyczyny roszczenie o zadośćuczynienie za krzywdę powódki Sąd oddalił co do wysokości 20000 zł, natomiast umorzył co do kwoty 30000 zł, gdyż żądanie pozwu zostało ograniczone z 50000 zł do 20000 zł na rozprawie w dniu

24 marca 2016 r. Na tej samej rozprawie żądanie zadośćuczynienia na rzecz powoda zostało cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia, co spowodowało umorzeniem postępowania tym zakresie.

Żądanie zwrotu kwoty 4540 zł nie znajduje uzasadnienia, bowiem jak wynika z dokumentu znajdującego się w aktach I C 2141/13 w postaci opinii biegłej z zakresu rachunkowości, wszystkie te wpłaty zostały zaliczone bądź bezpośrednio przez pozwaną na poczet czynszu, bądź w toku wskazanego postępowania zostały zaliczone na inne płatności niż dochodzone w wymienionej sprawie. Sąd Rejonowy w Dzierżonowie wydając wyrok w sprawie I C 2141/13 dotyczący pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego ustalił, że całość tej kwoty została rozliczona częściowo na poczet innych należności niż objęte egzekucją na podstawie spornego tytułu wykonawczego, jednak nie podlegały już dalszemu zaliczeniu w sposób powodujący wygaśnięcie roszczenia objętego tym tytułem. Powodowie nie wykazali, mimo ciężącego na nich ciężaru dowodu, by kwoty przez nich wskazane, składające się na sumę 4540 zł stanowiły nadpłatę czynszu, bądź nienależne świadczenie, które podlegałoby zwrotowi przez pozwaną (...)i powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Żądanie zwrotu poniesionych nakładów na lokal mieszkalny, stałoby się uzasadnione w chwili ustania najmu. Jak wynika z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, co oznacza, że stają się one wymagalne. Ponieważ jednak najem powodów ustał na skutek sprzedaży wynajmowanego lokalu, nie doszło do zwrotu rzeczy, a powodowie wstąpili w stosunek najmu na miejsce zbywcy na mocy art. 678 § 1 k.c., co oczywiście powoduje, że stosunek najmu wygasł, a żądanie wobec wynajmującego stało się bezprzedmiotowe. Ponadto z art. 676 wynika, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą odpowiedniej sumy, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W niniejszej sprawie pozwana nigdy nie wyraziła zgody na zatrzymanie nakładów za zwrotem kosztów. Z tym jedynie wyjątkiem, kiedy wyraziła zgodę na rozliczenie określonych nakładów w czynszu, jak to miało miejsce przy okazji wykonania przyłącza kanalizacji, kiedy to rozliczono w czynszu kwotę 400 zł. Powodowie nie przedstawili żadnego dokumentu, z którego wynikałaby zgoda wynajmującego na dokonanie nakładów, czego wymagały zarówno przepisy o najmie lokali, jak i zapisy umów najmu. Nadto, należy wskazać, że powodowie wymieniając zakres prac, jakich dokonali nie potrafili dokonać ich szczegółowej wyceny, nie przedstawili żadnej faktury na poniesienie tych nakładów, a z ich twierdzeń wynikało, że wszystkie prace budowlane powód wykonywał samodzielnie, ewentualnie przy pomocy rodziny, a powodowie nie wnosili o powołanie biegłego w tym zakresie. Przedstawiony dokument prywatny w postaci kosztorysu powykonawczego nie może stanowić dowodu na poniesienie kosztów, jako dokument prywatny, kwestionowany przez stronę przeciwną. Ponadto obejmuje on prace i nakłady które obciążają najemcę, który na koszt własny może założyć w lokalu instalacje i urządzenia odbiorcze, bez zgody wynajmującego. Z art. 663 k.c. wynika, że 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 może dokonać ich na koszt wynajmującego. Powodowie nie wykazywali, by wyznaczali pozwanej odpowiedni termin do usunięcia wad, który uprawniałby ich do wykonania zastępczego i żądania zwrotu kosztów. Dotyczy to wszystkich remontów i nakładów wskazanych przez powodów, czyli zarówno wykonania remontu początkowego lokalu, jak i późniejszego wykonania łazienki i przyłącza kanalizacyjnego a także remontu popowodziowego, sfinansowanego z pożyczki udzielonej przez ówczesny zakład pracy powoda. Wreszcie trzeba wskazać, iż z art. 675 § 3 k.c. wynika domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, którego to domniemania powodowie nie obalili. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę na argument podniesiony przez pozwaną, że powodowie przy nabyciu lokalu uzyskali 95% bonifikatę, faktycznie nabywając mieszkanie za kwotę 1643,35 zł (a wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu 1917,85 zł) wobec tego należy stwierdzić, że wynajmujący nie wzbogacił się kosztem powodów, skoro poniesione nakłady powodowie czynili dla siebie. Gdyby nabyli lokal w stanie, jaki opisywali w czasie jego zasiedlenia, to musieliby przecież ponieść te nakłady po nabyciu lokalu, a więc finansować je we własnym zakresie dla siebie.

Odnośnie żądania zwrotu nakładów poniesionych na pomieszczenia gospodarcze – komórkę, którą powód wynajmował po pozwanej, Sąd wskazał, co następuje. Na żadaną kwotę 1000 zł składały się nakłady rzeczowe i

robotnicza powoda. Wskazane nakłady miały zdaniem powodów zwiększać stawkę najmu komórki oddanej w najem na podstawie przetargu, do którego powód musiał stanąć i wylicytować wyższą stawkę dzięki własnej pracy. Jak wynika z zeznań powodów dokonali remontu komórki na podstawie ustnych ustaleń, jeszcze przed zawarciem umowy najmu, jednak co do zasady zatrzymane przez Gminę nakłady podlegałyby zwrotowi, musiałyby jednak opierać na dokumentach lub opinii rzeczoznawcy lub biegłego, bądź stanowić okoliczność niesporną co do zakresu i wysokości tych nakładów. Tymczasem pozwana fakt ten kwestionowała. Wbrew treści art. 6 k.c. powodowie nie wykazali wielkości tych nakładów, nie wnosili też o powołanie w tym zakresie biegłego.

Powodowie zaskarżyli wskazany wyżej wyrok w części oddalającej powództwo.

Zarzucili:

1) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a polegające na przyjęciu, że powodowie nie wykazali, by doszło do zdarzeń wskazanych jako podstawa faktyczna żądania zadośćuczynienia;
- przyjęcie, że powodowie nie wykazali kosztów nakładów poniesionych na lokal mieszkalny, a także art. 245 k.p.c. i 253 k.p.c. poprzez bezzasadne odmówienie wiarygodności kosztorysowi powykonawczemu powodów w sytuacji, gdy strona pozwana niekwestionująca w zasadzie dokonania nakładów nie obaliła zawartych w nim wyliczeń;
- stwierdzenie, że powodowie nie obalili domniemania z art. 675 § 3 k.c., kiedy fakt wydania im lokalu w stanie wymagającym przystosowania go do zgodnego z podstawowymi potrzebami używania był w zasadzie bezdyskusyjny;
- uznanie, że powodowie nie udowodnili nakładów poczynionych na komórkę i nie dokonali tego na podstawie porozumienia z pozwaną

2) naruszenie przepisów prawa materialnego , a to:

- art. 24 § 1 k.c. w zw. z art. 448 k.c. w art. 417 k.c. w zw. z art. 474 k.c. poprzez przyjęcie, że po stronie pozwanej brak jest legitymacji biernej w sprawie o naruszenie dóbr osobistych R. S.
- art. 358 (1) § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie
- art. 451 § 1 – 3 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie
- art. 676 k.c. i art. 678 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że w sytuacji powodów, którzy jako najemcy nabyli na własność lokal , w którym dokonali nakładów koniecznych, umowa najmu wygasła wraz z prawem żądania kosztów od zbywcy tychże nakładów.

Nadto, w sporządzonej przez siebie apelacji, powodowie zarzucili zaskarżonemu wyrokowi rażące błędy, nieprawidłowości, nieścisłości, naruszenie dóbr osobistych, nieprawidłowości w naliczaniu kaucji mieszkaniowej podlegającej zwrotowi oraz mobing.

Powołując się na powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja powodów nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy przeprowadził w sposób prawidłowy postępowanie dowodowe, w oparciu o jego wyniki dokonał właściwego ustalenia stanu faktycznego, a następnie trafnej oceny prawnej tegoż stanu faktycznego. Z tej przyczyny ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i dokonaną przez niego ocenę prawną Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. W

związku z tym nie zachodzi potrzeba ich powtarzania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Odnosząc się kolejno do zarzutów i twierdzeń powodów, zawartych we wniesionej przez nich apelacji wskazać należy, co następuje.

Bezzasadny jest zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nakłada na sąd orzekający obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału oraz uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym - jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Skarżący, kwestionując rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie roszczenia o zadośćuczynienie, nie dostrzegają, że stosownie do ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c., to na nich spoczywał ciężar udowodnienia, że strona pozwana dopuszczała się bezprawnych zachowań, naruszających dobra osobiste powódki. Wbrew stanowisku skarżących, zaoferowany przez nich materiał dowodowy nie daje dostatecznej podstawy do takich wniosków. Z zeznań córki powodów – P. S. - wynika jednoznacznie, że nie była ona nigdy bezpośrednim świadkiem jakichkolwiek zachowań funkcjonariuszy pozwanej gminy, które naruszałyby dobra osobiste jej matki. Jednocześnie była obecna przy rozmowie powódki z dyrektorem (...) będącej jednostką organizacyjną strony pozwanej. W jej toku nie padły jednak żadne słowa, które naruszyłyby dobra osobiste powódki. Świadek słyszała jedynie z relacji swej matki, że sąsiadka będąca pracownikiem jednostki organizacyjnej strony pozwanej „wyzywała” jej matkę. Także przesłuchanie powoda nie daje podstawy do przyjęcia, by doszło do bezprawnych zachowań funkcjonariuszy pozwanej, których skutkiem byłoby naruszenie dóbr osobistych powódki. Okoliczności te nie wynikają też z zeznań świadków M. B. (2), G. G. i A. K.. Same zaś zeznania powódki nie znajdują dostatecznego oparcia w pozostałych elementach materiału dowodowego. W konsekwencji przyjęć zatem należy, że powództwo R. S. w analizowanym zakresie – jako nieudowodnione – podlegało oddaleniu, podobnie jak apelacja kwestionująca rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w tej części. Wobec uznania przedmiotowego roszczenia za nieudowodnione zbędne stało się rozważanie istnienia legitymacji biernej strony pozwanej (pkt II. 1 apelacji)

Odnosząc się do roszczenia o zapłatę z tytułu ulepszeń poczynionych przez powodów w opisanym wyżej lokalu, wskazać należy, że jego podstawę stanowi art. 6 d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (t.j. Dz.U. 2014, Nr 150 ze zm.), zwanej dalej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. Z przepisu tego wynika, że najemca może wprowadzić ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie i pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Powodowie nie wykazali, by zawarli tego rodzaju umowę. W tej sytuacji, zastosowanie winien mieć art. 6 e ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Stanowi on, że wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Z przepisu tego wynika jednoznacznie, że kwestia zwrotu kosztów tychże ulepszeń wchodzi w grę dopiero w chwili

„wydania” nieruchomości wynajmującemu. Uzasadnieniem tego unormowania jest dążenie do przeciwdziałania nieuzasadnionemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. Następuje to bowiem w sytuacji, gdy jest mu zwracany lokal posiadający ulepszenia, których dokonał – ze swych środków - najemca. Wynajmujący uzyskałby majątek, którego wartość wzrosła kosztem wydatków poczynionych przez byłego najemcę. Na gruncie niniejszej sprawy sytuacja taka nie zachodzi. Najemcy, na skutek zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, stali się jego właścicielami. Innymi słowy, byli wynajmujący „nie wzbogacił” się ich kosztem. Przeciwnie, w efekcie poczynionych inwestycji, to oni uzyskali korzyść z tego tytułu.

Niezależnie od tego, wskazać należy, że słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż powodowie nie udowodnili poniesionych przez siebie ulepszeń ani dokonanych nakładów. Nie przedstawili dokumentów obrazujących zrealizowane przez nich inwestycje. Sąd Okręgowy podziela też stanowisko Sądu I instancji, że przedstawiony dokument prywatny w postaci kosztorysu nie może stanowić dostatecznego dowodu umożliwiającego wykazanie poniesionych przez powodów kosztów. Jest to bowiem jedynie dokument prywatny, obejmujący nadto nakłady które obciążają najemcę, który na koszt własny może założyć w lokalu instalacje i urządzenia odbiorcze, bez zgody wynajmującego. Powołać się też należy, za Sądem Rejonowym na art. 663 k.c. Z przepisu tego wynika, że 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 może dokonać ich na koszt wynajmującego. Powodowie nie podnosili, ani tym bardziej nie udowodnili, by wyznaczali pozwanej odpowiedni termin do usunięcia wad, którego to bezskuteczny upływ uprawniałby ich do wykonania zastępczego i żądania zwrotu kosztów z tego tytułu. Ustawodawca jednoznacznie statuował określenie przez najemców wskazanego wyżej terminu jako przesłankę możliwości zrealizowania niezbędnych nakładów na koszt wynajmującego. Zawiadomienie to ma umożliwić wynajmującemu zapoznanie się ze stanem lokalu, do którego służą mu przecież istotne uprawnienia (często jest on wręcz właścicielem takiego lokalu) i podjęcie stosownych działań naprawczych przy pomocy wybranego przez siebie wykonawcy. Jeśli w istocie powodowie wykonali prace, które z mocy ustawy obciążały wynajmującego, nie zachowując opisanej wyżej procedury, czynili to na własne ryzyko i nie mogą wywodzić obecnie dla siebie korzystnych skutków prawnych z tego tytułu.

Odnosząc się do żądania zwrotu kwot wyłożonych przez powodów na remont pomieszczenia gospodarczego – komórki, to powodowie nie wykazali tychże nakładów. Nie złożyli wniosków dowodowych pozwalających na ustalenie jakie nakłady poczynili i jaka była ich wartość.

Co do zarzutu naruszenia art. 451 k.c., to na wstępie wskazać należy, że - jak się wydaje – dotyczy on roszczenia o zapłatę 4.540 zł. Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie w sprawie I C 2141/13, zakończonej wydaniem (prawomocnego już) wyroku z dnia 21 maja 2015 r. dokonane przez powodów wpłaty w wysokości 4540 zł zaliczone zostały na poczet zobowiązań powodów z tytułu ci zadłużenia na rzecz strony pozwanej i pomniejszyły ich zobowiązania czynszowe. Sąd ustalił, że powodowie z niniejszej sprawy, dokonując wpłat wskazanej wyżej kwoty nie wskazywali, na jaki dług mają być przeznaczone wpłaty, co dało wierzycielowi uprawnienie z art. 451 § 2 k.c. Jeśli dłużnik nie wskazuje długu który spłaca, to o zarachowaniu decyduje sam wierzyciel. Musi on wskazać w pokwitowaniu, na jaki dług zalicza dokonane świadczenie. Przyjęty przez wierzyciela sposób rozliczenia wywoła skutek w momencie doręczenia pokwitowania dłużnikowi, który dokument ten przyjmie. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu prawomocnego wyroku wskazał, że wierzyciel dokonał takiego zarachowania, dłużnicy otrzymywali pokwitowania dokonanych wpłat, między innymi w postaci licznych pism od pozwanej informujące o stanie zadłużenia. W ten drodze zaakceptowali sposób zarachowania dokonanych powyżej wpłat. Rozstrzygnięcie to wiąże - z mocy art. 365 i 366 k.p.c. - Sąd w niniejszej sprawie, która toczy się między tymi samymi stronami i dotyczy tego samego spełnionego przez powodów świadczenia pieniężnego. W konsekwencji, słusznie uznał Sąd Rejonowy, że powodowie nie wykazali, by kwoty przez nich wskazane, składające się na sumę 4540 zł, stanowiły nadpłatę czynszu, bądź nienależne świadczenie, które podlegałoby zwrotowi przez stronę pozwaną.

Bezzasadny okazał się też zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 358 (1) § 3 k.c. Zupełnie niezrozumiałe jest kwestionowanie przez apelujących dopuszczalności przyjmowania - jako podstawy waloryzacji - minimalnego

wynagrodzenia obowiązującego na okres wpłacania kaucji i zawierania umowy sprzedaży lokalu. Przyjęcie takiej podstawy waloryzacyjnej nie świadczy w żaden sposób o deprecjonowaniu powodów, zaniżaniu ich oceny przez sąd, czy też negatywnej ocenie ich, czy też ich sytuacji majątkowej. Jest to jedno z kryteriów – możliwych do przyjęcia – mogących stanowić podstawę badania zmiany siły nabywczej pieniądza, znaczenia ekonomicznego w danym dniu kwoty pieniężnej wpłaconej wiele lat temu. Przyjmując nawet kryterium proponowane przez apelujących, to jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie wskazać należy co następuje. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 1989 r. wynosiło 206.758 (starych) złotych, zaś w drugim kwartale tego roku 105.264 (starych złotych) – vide ogłoszenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 1990 r. M.P.1990.21.171. Wpłacona wówczas kwota 42.480 zł stanowiła zatem 40,35 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Powodowie nabyli własność wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego w dniu 14 stycznia 2016 r. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wynosiło w styczniu 2016 r. 4101,36 zł (vide: Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia

w sektorze przedsiębiorstw w styczniu 2016 r. Dz.Urz.GUS.2016.7) 40,35 % z kwoty 4.101,36 zł wynosi 1.654,89 zł. Sąd Rejonowy zasądził z tytułu analizowanego roszczenia kwotę 4.403 zł. Sąd Okręgowy uznaje, że kwota ta – niekwestionowana przez stronę pozwaną - uwzględnia należycie interesy obu stron, w tym powodów i odpowiada zasadom współżycia społecznego. Należy mieć na uwadze, że kaucja mieszkaniowa została wpłacona przez powodów w okresie wysokiej inflacji, wynoszącej po kilkaset procent rocznie i nie można wyłącznie strony pozwanej obciążać skutkami tejże inflacji. Strona pozwana po kilkunastu miesiącach od wpłaty kaucji dysponowała z tego tytułu kwotą o znacznie niższej sile nabywczej niż w chwili jej wpłacania. Nadto, nie należy też tracić z pola widzenia, że powodowie nabyli własność najmowanego uprzednio lokalu po zastosowaniu wysokiej, bo 95% bonifikaty.

Uwzględniając powyższe okoliczności stwierdzić należy, że apelacja – jako bezzasadna - podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. 391 § 1 k.p.c. Sąd uwzględnił, że strona pozwana wygrał ten etap postępowania w całości. Na zasądzone na jej rzecz koszty procesu składały się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3.600 zł (obliczone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 ze zm.). Dodać należy, że jako wartość przedmiotu zaskarżenia przyjęto kwotę 52.456,75 zł. Stanowiło to następstwo następujących działań matematycznych: 18.916,75 (czyli kwota uzyskana z rozszerzonego powództwa w zakresie żądania zapłaty zwaloryzowanej kaucji ; to jest 23.319,75 zł minus 4.403 z ; to jest kwota zasądzona z analizowanego tytułu) plus 4.540 plus 3.000 plus 1.000 plus 5.000 plus 20.000 (roszczenie z tytułu zadośćuczynienia, w zakresie, w jakim nie było objęte cofnięciem pozwu). Orzeczenie w pkt III oparto na § 4 ust. 1 i 3 oraz § 8 pkt 6 i § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. poz. 1801)

(...)