

## Wyrok z dnia 14 września 2000 r., V CKN 8/00

**Dokonana przez najemcę, za zgodą wynajmującego, wymiana sprawnego technicznie i spełniającego swą funkcję urządzenia, nie jest ulepszeniem mieszkania w rozumieniu art. 16 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.).**

*Przewodniczący: Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (sprawozdawca)*

*Sędziowie SN: Krzysztof Kołakowski, Antoni Górski*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 14 września 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Władysławy M. przeciwko Wojewódzkiemu Szpitalowi dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w B. o ustalenie, na skutek kasacji pozwanego od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze z dnia 19 marca 1998 r.,

zmienił zaskarżony wyrok w części zobowiązującej stronę pozwaną do uszczelnienia przewodu kominowego i w tym zakresie apelację oddalił, znosząc wzajemnie między stronami koszty postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Powódka Władysława M. domagała się udostępnienia jej przez pozwanego Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w B. pomieszczenia strychoowego, sprawnych technicznie przyłączy kominowych oraz pomieszczenia w piwnicy na składowanie opału, znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym w B. przy ul. P. nr 19/1, w którym pozwany Szpital wynajmuje jej mieszkanie. Twierdziła, że umowa najmu pozbawia ją dostępu do strychu, zaś niesprawność techniczna przewodów kominowych czyni niemożliwym korzystanie z zainstalowanego w mieszkaniu urządzenia centralnego ogrzewania. Z kolei, eksploatacja pieca centralnego ogrzewania wiąże się z koniecznością dysponowania stosownym pomieszczeniem na opał.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo ustalając, że powódka z własnej woli zaniechała dalszego korzystania z centralnego ogrzewania, wspólnego dla każdego z trzech najemców lokali. Zainstalowanego zaś własnego urządzenia centralnego ogrzewania nie jest w stanie uruchomić ze względu na stan techniczny komin, wymagającego uszczelnienia przez tzw. szlamowanie lub założenie wkładki. Jest to zabieg zaliczany do ulepszających mieszkanie i jako taki obciąża najemcę.

Żądanie powódki udostępnienia jej strychu, z którego nie korzystała od lat, jest, zdaniem Sądu Rejonowego, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza że jego uwzględnienie oznaczałoby konieczność przechodzenia przez pomieszczenia należące do mieszkania innego najemcy. Strona pozwana nie jest natomiast w stanie zaspokoić potrzeb powódki na składowanie opału, gdyż nie włada wolną powierzchnią piwniczną.

Sąd Wojewódzki zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Rejonowego przez ustalenie, że powódce przysługuje uprawnienie do korzystania ze wskazanego w opinii biegłego Bogdana W. przewodu kominowego, z jednoczesnym zobowiązaniem pozwanego, aby w terminie do dnia 30 września 1998 r. uszczelnił komin w sposób wskazany w opinii biegłego Jana B. Sąd Wojewódzki ustalił również, że powódce przysługuje uprawnienie do korzystania z odrębnego pomieszczenia na składowanie opału, przy czym zobowiązał stronę pozwaną do wydzielenia tego pomieszczenia z dotychczasowego, określonego jako piwnica – kotłownia. Dalej idącą apelację Sąd Wojewódzki oddalił.

Sąd Wojewódzki przyjął, że sprzeczne interesy najemców mieszkań w budynku pozwanego Szpitala uniemożliwiają funkcjonowanie systemu centralnego ogrzewania z partycypacją w kosztach z tym związanych. Powódka zmuszona została w tych warunkach do zainstalowania w zajmowanym lokalu oddzielnego urządzenia grzewczego, w związku z czym musi mieć dostęp do sprawnego przewodu kominowego oraz do pomieszczenia na składowanie opału. Sąd drugiej instancji wyraził pogląd, że zainstalowane przez powódkę oddzielne urządzenie centralnego ogrzewania nie jest ulepszeniem mieszkania, obowiązkiem wynajmującego jest natomiast zapewnienie najemcy dostępu do sprawnych i bezpiecznych urządzeń budynku.

W kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego strona pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w części orzekającej o obowiązku udostępnienia sprawnego przewodu kominowego. Skarżąca zarzuciła

naruszenie art. 9 ust. 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a ponadto art. 16 wymienionej ustawy oraz art. 354 i 684 k.c. przez ich błędną wykładnię.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Przepis art. 9 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej "u.naj.lok.") nakłada na wynajmującego obowiązek dbałości o stan urządzeń technicznych budynku, niezbędnych do korzystania z wynajmowanego lokalu, m.in. jego ogrzewania, stosownie do treści uregulowania zawartego w ustępie 3a. Wynajmującego obciąża też obowiązek napraw i wymiany instalacji wewnętrznych, w tym – centralnego ogrzewania. Ogólny katalog powinności obciążających wynajmującego, o którym mowa w art. 9 u.naj.lok., odpowiada minimum uprawnień lokatora-najemcy, które mogą być przez niego wymuszone środkami prawnymi. Sens takiego uregulowania, jakkolwiek nieprecyzyjnego, sprowadza się do stwierdzenia, że inne urządzenia, o charakterze niestandardowym, nawet celowe z punktu widzenia potrzeb najemcy, pozostają poza zakresem art. 9 u.naj.lok. Problem nabiera zasadniczego znaczenia w sytuacji, gdy najemca zastępuje istniejące urządzenie innym, kierując się w wyborze wyższą jego przydatnością. Jeżeli dzieje się to za zgodą wynajmującego przewidzianą w art. 16 u.naj.lok., zgodnie z którym nawet nie obciążające wynajmującego ulepszenia wymagają jego zgody, to wynajmującego nie obciążają skutki zainstalowania urządzenia alternatywnego. Dotyczy to w szczególności kosztów urządzenia i jego instalacji oraz kosztów przystosowania określonych elementów konstrukcji budynku.

Dokonana przez najemcę, za zgodą wynajmującego, wymiana sprawnego technicznie i spełniającego właściwą mu funkcję urządzenia, nie jest ulepszeniem mieszkania w rozumieniu art. 16 u.naj.lok. Dotyczy to zwłaszcza takich urządzeń, które z racji swego przeznaczenia są tożsame z urządzeniami wymienionymi. Zastąpienie w mieszkaniu instalacji grzewczej zasilanej z zewnątrz, instalacją tzw. etażową, w istocie nie prowadzi do zmiany wartości mieszkania ani jego walorów użytkowych. Wynajmujący musi zatem liczyć się z wyborem urządzenia dokonany przez najemcę, jeżeli wydaje mu mieszkanie przydatne do korzystania. Odpada w związku z tym konieczność uzgodnienia sposobu rozliczenia kosztów z tym związanych. Skoro zatem najemcę obciąża ryzyko wymiany samego urządzenia, to w konsekwencji także ciąży na nim obowiązek uzdatnienia (przystosowania)

odpowiednich urządzeń w budynku, w którym lokal jest usytuowany. Oznacza to, że koszt zalecanego remontu komina, w sytuacji gdy dostęp do kanału kominowego jest niekwestionowany, obciąża powódkę.

Z tych względów na podstawie art. 393<sup>15</sup> k.p.c. należało orzec, jak w sentencji.