

Sygn. akt III Ca 382/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Urszula Kapustka SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca)
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa: W. G., I. G., M. G. (1), B. G. i M. G. (2)

przeciwko: J. K., Z. G., M. G. (3), J. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I C 189/14

oddala apelację.

Sygn. akt III Ca 382/14

UZASADNIENIE

Pozwani w sprawie z powództwa A. G. i Z. G. o eksmisję (sygn. akt I C 13/12) M. G. (1), W. G., I. G., B. G., M. G. (2) wnieśli pozew wzajemny, który to został wyłączony do odrębnego postępowania w niniejszej sprawie. W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu tego pozwu wymienieni domagali się zapłaty od pozwanych J. K., Z. G., M. G. (3), J. G. solidarnie zapłaty kwoty 48 700 zł, w tym kwoty 45 000 zł tytułem nakładów zgłoszonych w piśmie z 29 stycznia 2012 r. jako nakłady konieczne dokonane w latach 1992-2010 oraz kwoty 3 700 zł jako nakłady dokonane w latach 2012-2013.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu powództwo to oddalił (pkt I) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego Z. G. kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwani są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr (...)obj. Kw (...), na której znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny podzielony jest na

dwa lokale, w jednym z nich o numerze (...)zamieszkują powodowie. Rodzina powodów w posiadaniu tego budynku jest od 1964 r., przy czym w sprawie I C 218/04 Sąd ustalił, że pozwani wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu orzekł eksmisję powodów, a wyrok ten uprawomocnił się z dniem 21 marca 2013 r. – po oddaleniu apelacji przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z 21 marca 2013 r., sygn. akt III Ca 120/13. A. G. pozwem w sprawie I C 14/08 zażądała od pozwanych zapłaty czynszu najmu za pomieszczenia zajmowane przez powodów w niniejszej sprawie od 1 stycznia 2005 r. do 30 września 2008 r. W sprawie tej wysokość czynszu najmu za ten okres została przez Sąd ustalona na kwotę 13 655,82 zł. Jednocześnie Sąd ustalił, że wartość nakładów dokonanych przez najemców w okresie od 1998 r. wyniosła 18 159 zł. W związku z tym, że wartość nakładów przekraczała wysokość czynszu – powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na to, że przy potrąceniu wierzytelność z tytułu nakładów przewyższała wierzytelność z tytułu czynszu najmu. W sprawie I C 14/08 W. G., I. G., M. G. (1), B. G. i M. G. (2) podnieśli zarzut potrącenia nakładów dokonanych w okresie zamieszkiwania przez nich w budynku do 2010 r. Nakłady te pozwani w tamtej sprawie wyszczególnili w piśmie zatytułowanym „szczegółowa specyfikacja do wykonanych remontów domu i działki o nr (...)w Ł. w latach od 1975 r. do 2007 r.” Dokładnie te same nakłady zostały przez powodów wskazane w uzasadnieniu żądania pozwu odnośnie zapłaty kwoty 45 000 zł w niniejszej sprawie. Powodowie nie wykazali, aby ponieśli inne nakłady, aniżeli te, które zostały ustalone i wycenione w sprawie I C 14/08 na kwotę 18 159 zł. Na tę okoliczność nie przedstawili żadnych dowodów, poza zeznaniami w charakterze strony M. G. (1). Nie uiszcili ponadto wymaganej zaliczki na poczet oszacowania nakładów przez biegłego rzeczoznawcę. W sprawie I C 14/08 wykazano jedynie nakłady objęte opinią W. M.. Podczas wizji lokalnej biegły W. M. stwierdził istnienie nakładów w postaci: budowy pieca kaflowego, szpachlowania ścian i malowania, położenia podłogi, wymiany stolarki okiennej, wymiany instalacji elektrycznej, wymiany uszkodzonych dachówek, łat, przemurowania komina, tynkowania komina, wymiany rynien i rur spustowych, ocieplenia stropu w kuchni i klatce schodowej, wymiany drzwi wejściowych do budynku (wszystkie nakłady na parterze); przebudowy trzonu kuchennego, malowania, wykonania instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wykonania łazienki, wykonania podłogi (wylewka i wykładzina PCV), wykonania stolarki okiennej (wszystkie prace w piwnicy). Wartość tych prac wyniosła łącznie 18 158,62 zł.

W latach 2012-2013 M. G. (1) dokonał kolejnych nakładów w postaci remontu pokoju mieszkalnego, sutereny i przedsionka. Najpierw został wykonany remont sutereny – w lipcu-sierpniu 2012 r., a polegał na częściowym zdrapaniu starych tynków, przygotowaniu powierzchni pod malowanie i malowaniu. Analogiczny remont pokoju i przedsionka M. G. (1) wykonał wiosną 2013 r. Nakłady te zostały wykonane już po tym, gdy A. G. i Z. G. złożyli skuteczne wypowiedzenie umowy najmu oraz po doręczeniu najemcom (tj. powodom w niniejszej sprawie) odpisów pozwu o eksmisję w sprawie I C 13/12, przy czym remont pokoju i przedsionka już po prawomocności wyroku nakazującego eksmisję. W sprawie I C 14/08 Sąd uznał, że za okres żądany pozwem o zapłatę czynszu wynajmującym należy się czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która to wartość stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Posługując się tą samą metodą za okres od 1 października 2008 r. do 31 marca 2010 r. powodowie powinni uiszczać pozwanym czynsz najmu w wysokości : za okres od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r. – 4 300 zł; za okres od 1 kwietnia 2009 r. do 30 września 2009 r. – 4 695 zł; za okres od 1 października 2009 r. do 31 marca 2010 r. – 4 851 zł. Razem daje to kwotę 13 846 zł, którą należy podzielić na połowę z uwagi na to, że wskaźniki przeliczeniowe ogłaszane są dwa razy do roku, ale dotyczą czynszu rozliczanego za cały rok. W sumie zatem należność z tytułu czynszu najmu, który powodowie powinni uiszczyć pozwanym za okres od 1 października 2008 r. do 31 marca 2010 r. wynosi 6 923 zł, tj. około 385 zł miesięcznie.

W takim stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za bezzasadne. Co do żądanej kwoty 45 000 zł wskazał, że powodowie nie wykazali aby ponieśli nakłady w takiej wysokości. Nie uiszcili powodowie zaliczki na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem poparcia dokonania nakładów w tej wysokości, a co musiało skutkować oparciem się na ustaleniach w tym zakresie dokonanych w sprawie I C 14/08, z których wynika, że wartość poniesionych przez nich nakładów wynosi tylko 18 159 zł. Nie wykazali również powodowie, zdaniem Sądu, poczynienia nakładów w kwocie 3 700 zł w okresie od 2012r. do 2013 r. Podawana przez powodów wartość tych nakładów nie znajduje nadto w ocenie Sądu uzasadnienia w świetle zasad doświadczenia życiowego. Z tego punktu widzenia wartość ta nie mogła

przekraczać kwoty 1 000 zł. Wskazał Sąd dalej, że nakłady w kwocie 18 159 zł zostały już przedstawione do potrącenia z wierzytelnością pozwanych z tytułu czynszu za okres od 1 stycznia 2005 r. do 30 września 2008 r. w wysokości 13 655, 82 zł. Powodowie mogliby żądać zatem jedynie wynikającej stąd różnicy, tj. kwoty 4 502, 80 zł (18 159 zł – 13. 655, 82 zł) oraz wskazanej wyżej kwoty 1 000 zł z tytułu nakładów za okres 2012r.-2013 r. , co daje sumę 5 500 zł. Ta ostatnia kwota na zasadzie art. 498 § 2 kc podlega jednak potrąceniu z wierzytelnością pozwanych za czynsz za okres od 1 października 2008 r. do 31 marca 2010 r., który to wynosi 6 923 zł.

Niezależnie od powyższego wskazał Sąd, że żądanie zwrotu nakładów dokonanych w latach 2012r.-2013 r. jest bezzasadne z tej przyczyny, że były to nakłady związane ze zwykłym używaniem rzeczy, a które to zgodnie z art. 662 § 2 kc obciążają najemcę.

O kosztach orzekł Sąd na zasadzie art. 98 kpc.

Wyrok ten powodowie zaskarżyli w całości apelacją, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa oraz nieobciążenie ich kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej. Na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Nadto wnieśli o wezwanie na rozprawę pozwanych, którzy nie stawili się na rozprawie w dniu 27 marca 2014 r. oraz powołania dowodu z opinii biegłego celem potwierdzenia wykonania przez powodów wskazywanych nakładów koniecznych.

W obszernym uzasadnieniu apelacji, powołując się na trudną sytuację materialną kwestionowali obciążenie ich kosztami sądowymi poniesionymi w sprawie przez pozwanych z tytułu zastępstwa procesowego. Kwestionowali także obciążenie ich zaliczką na pokrycie kosztów dowodu z opinii biegłego, bez której to nie mogli wykazać poniesionych nakładów. Na poparcie swego stanowiska, że przedmiotowe nakłady zostały wykonane powoływali się na dowód z zeznań pozwanej J. K.. Powoływali się nadto na niesprawiedliwość Sądu w niniejszej sprawie wyrażającą się m.in. brakiem przyznania im pełnomocnika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Podnoszone w niej zarzuty nie mogły zostać uwzględnione.

Wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy. Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne. Również wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie były prawidłowe.

Zważenia wymaga, że obowiązująca procedura cywilna opiera się na zasadzie kontrydiktoryjności, która to wyraża się w tym, że strona, która dochodzi swych praw przed Sądem musi przedstawić odpowiednie dowody na ich poparcie. Zasada ta znajduje unormowanie w art. 232 kc, który to stanowi że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przewidziana w tym przepisie możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu stanowi wyjątek od tej zasady.

Zgodnie z powyższym apelujący, domagając się zapłaty objętych pozwem kwot, z tytułu dokonanych przez powodów nakładów powinni przedstawić dowody, które potwierdzałyby tak fakt ich dokonania, jak i ich wysokość. Podzielić trzeba natomiast stanowisko Sądu Rejonowego, że apelujący warunku tego nie spełnili.

W takiej sytuacji, jeśli chodzi o sam fakt dokonania nakładów jak i ich wartość, za prawidłowe ocenić trzeba oparcie się przez Sąd Rejonowy na ustaleniach poczynionych w sprawie I C 14/08. Jak wskazał bowiem Sąd Rejonowy

nakłady wymienione w pozwie złożonym w niniejszej sprawie co do ich przedmiotu pokrywały się z nakładami będącymi przedmiotem oceny w tamtej sprawie, a wymienionymi w piśmie zatytułowanym „szczegółowa specyfikacja do wykonanych remontów domu i działki o nr (...) w Ł. w latach od 1975 r. do 2007 r.” Na podstawie opinii biegłego ustalił natomiast Sąd Rejonowy w sprawie I C 14/08, że nakłady te wykazane zostały jedynie co do kwoty 18 159 zł.

Zarzuty, w których apelujący podnoszą, że nakłady te opiewały w istocie na całą kwotę objętą żądaniem ocenić trzeba za bezzasadne. Nie można w szczególności podzielić stanowiska, że okoliczność ta miała zostać przyznana przez pozwaną J. K.. Z zeznań wymienionej natomiast wynika, że potwierdziła ona jedynie takie nakłady, jakie to zostały uznane w sprawie I C 14/08, a zatem te, które - jak była o tym mowa powyżej - zostały przyjęte za udowodnione i uwzględnione także w niniejszej sprawie.

Na uwzględnienie nie zasługiwał w tym zakresie wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań pozwanych, którzy nie stawili się na rozprawie w dniu 27 marca 2014 r., a którzy mieliby również zdaniem apelujących przyznać dokonanie nakładów objętych żądaniem. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodów wyrażoną w art. 6 kc spoczywał bowiem na apelujących. Prawidłowo uznał Sąd, że w sytuacji gdy apelujący podnosili, że w istocie ich nakłady przedstawiały wartość wyższą aniżeli wykazane to zostało w sprawie I C 14/08, to zgodnie z art. 278 § 1 kpc powinni przedstawić na tę okoliczność stosowny dowód z opinii biegłego. Apelujący samej potrzeby dopuszczenia takiego dowodu zresztą nie kwestionowali, a jedynie zarzucali obciążenie ich z tego tytułu zaliczką na koszt takiej opinii. Stwierdzenia wymaga, że w tym zakresie postępowanie Sądu Rejonowego było prawidłowe. Skoro kwestia nakładów była już przedmiotem oceny biegłego w sprawie I C 14/08, a apelujący mimo, że nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność dokonania jakichś innych nakładów aniżeli w tamtej sprawie, podnosili, że nakłady te opiewają na kwotę wskazaną w pozwie, to w ich interesie leżało wykazanie takiego faktu. Brak było jakichkolwiek podstaw ku temu aby dowód taki dopuścić z urzędu, obciążając kosztami choćby tymczasowo Skarb Państwa.

Poza zakresem kognicji Sądu Okręgowego postaje z kolei podnoszona w apelacji kwestia odmowy zwolnienia apelujących od kosztów postępowania oraz przyznania im pełnomocnika z urzędu. Kwestia ta była przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy w ramach postanowienia z dnia 28 maja 2013 r., sygn. IC 641/12, które to na skutek oddalenia zażalenia postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. III Cz 526/13 stało się prawomocne.

Co do nakładów za okres 2012r.-2013 r. w całości podzielić trzeba natomiast stanowisko Sądu Rejonowego. Charakter tych nakładów pozwala je kwalifikować jako nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy, a które to zgodnie z art. 662 § 2 kc obciążają najemcę.

Za bezzasadne ocenić trzeba wreszcie zarzuty, w których apelujący kwestionowali obciążenie ich kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwanych. Stwierdzić trzeba, że zasadą jest, że strona przegrywająca sprawę zwraca stronie przeciwnej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw lub celowej obrony (art. 98 kpc). W niniejszej sprawie brak było natomiast podstaw do odstępstwa od tej zasady na rzecz zasady słuszności wyrażonej w art. 102 kpc. Odstąpienie od obciążenia kosztami zgodnie z tym przepisem może mieć miejsce wyłącznie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Przy ocenie, czy takie występują, należy brać natomiast pod uwagę nie tylko sytuację majątkową strony ale i charakter sprawy, jej okoliczności. W niniejszym przypadku tak dokonywana ocena nie pozwala natomiast na uznanie, że zachodziły podstawy do odstąpienia od obciążenia apelujących kosztami zastępstwa procesowego, jakie ponieśli pozwani. Zważenia wymaga, że kwestia zasadności dochodzonego przez nich roszczenia była już przedmiotem oceny w sprawie I C 14/08, gdzie dopuszczono dowód z opinii biegłego. Apelujący decydując się mimo to na wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie i powołując się na takie same dowody powinni liczyć się z obowiązkiem pokrycia kosztów, jakie może ono generować.

Niezrozumiałe są z kolei wywody, w których apelujący kwestionowali odrzucenie ich zażalenia na wyłączenie niniejszej sprawy do odrębnego rozpoznania. Zważenia wymaga, że kwestia takiego wyłączenia miała charakter czysto formalny. Zażalenie na postanowienie w tym przedmiocie zostało odrzucone jako niedopuszczalne. Wskazać jedynie trzeba, że tego rodzaju rozstrzygnięcie, albowiem jak należy domniemywać takie znaczenie usiłowali mu nadać apelujący,

pozostawało bez jakiegokolwiek wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie. Nie miało ono w szczególności znaczenia dla orzeczenia o eksmisji apelujących.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

(...)

(...)