

Sygn. akt I Ca 393/14

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko M. S. (1)

o zapłatę

oraz z powództwa M. S. (1)

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji M. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu z dnia 15 października 2014 roku – sygn. akt I C 804/13

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 393/14

UZASADNIENIE

M. P. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wieluniu przeciwko M. S. (1) o zapłatę kwoty 616,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2013 roku do dnia zapłaty tytułem należności za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości i wywóz śmieci związane z bieżącą eksploatacją wynajmowanego pozwanemu lokalu mieszkalnego. Nakazem zapłaty z dnia 23 września 2013 roku uwzględniono powództwo. M. S. (1) wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa. Pozwany uznał żądanie do kwoty 465,35 zł stanowiącej należność za wywóz śmieci, energię elektryczną i połowę kwoty wynikającej z rachunku za wodę podnosząc jednocześnie, iż w związku z wynajęciem lokalu mieszkalnego wręczył M. P. kaucję w kwocie 4 500,00 zł, która pomniejszona została o jeden niezapłacony czynsz, tj. o kwotę 1 200,00 zł. Po potrąceniu uznanej przez pozwanego kwoty wynikającej z rachunków do zwrotu pozwanemu pozostaje kwota 2 835,00 zł.

M. S. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Wieluniu przeciwko M. P. z powództwem o zapłatę kwoty 2 835,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kaucji wręczonej pozwanej w związku z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego, pomniejszonej o kwotę jednomiesięcznego czynszu oraz należności z rachunków dochodzonej przez M. P. w pozwie wniesionym do Sądu w dniu 27 sierpnia 2013 roku.

Sąd Rejonowy połączył te sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia w trybie art. 219 k.p.c.

Wyrokiem łącznym z 15 października 2014 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu zasądził od pozwanej M. P. na rzecz powoda M. S. (1) kwotę 2 686,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo M. S. (1) w pozostałej części. Nadto oddalił powództwo M. P. i zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 717,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nakazał także pobrać od pozwanej M. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieluniu kwotę 184,52 zł tytułem wydatków.

Wydanie powyższego postanowienia poprzedziły następujące ustalenia faktyczne oraz prawne.

Strony zawarły w dniu 1 sierpnia 2012 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego – domu stanowiącego własność M. P. znajdującego się w T.. W umowie strony ustaliły czynsz w kwocie 1 300,00 zł miesięcznie, obniżając go następnie do kwoty 1 200,00 zł. M. S. (1) wpłacił M. P. kaucję w kwocie 4 500,00 zł przeznaczoną na pokrycie ewentualnych roszczeń wynajmującej wynikających z zawartej umowy najmu. Kaucja miała być zwrócona najemcy w przypadku braku roszczeń po ustaniu umowy.

M. P. otrzymała rachunki: za energię elektryczną płatny w dniu 19 lipca 2013 roku na kwotę 385,05 zł, za odbiór odpadów komunalnych zapłacony w dniu 10 lipca 2013 roku na kwotę 26,99 zł, za wywóz nieczystości płatny w dniu 26 lipca 2013 roku na kwotę 98,28 zł oraz za wodę z dnia 30 lipca 2013 roku na kwotę 106,61 zł.

M. S. (1) wprowadził się do lokalu powódki – domu jednorodzinnego wybudowanego prawdopodobnie po II wojnie światowej z kamienia i cegły po zawarciu umowy najmu. Niektóre ściany w pomieszczeniach w budynku – wyłożone płytą kartonowo - gipsową były świeżo pomalowane. Dom był wyposażony w używane meble kuchenne i pokojowe. W pokoju, gdzie znajdował się telewizor za łóżkiem opadał tynk – była wilgoć i najemca za zgodą właścicielki naprawił tynk i pomalował ściany. Po upływie około trzech miesięcy, późną jesienią, w budynku pojawił się zacieki na suficie i ścianie w korytarzu, o czym M. S. (1) poinformował właścicielkę, która w grudniu, a następnie w lutym 2013 roku próbowała wraz z konkubentem K. J. naprawić to uszkodzenie używając pianki. Woda jednak kapiała nadal, szczególnie w czasie topnienia śniegu na dachu, pojawiły się kolejne zacieki, o których M. S. (1) informował właścicielkę.

W małym pokoju woda przeciekała po kominie, na zabudowie gipsowej ściany w tym pomieszczeniu pojawiła się pleśń i wyczuwalny był w lokalu zapach wilgoci. Pleśń na ścianach wychodziła w dużym pokoju, w kuchni i łazience. M. P. zostawiła najemcy środek przeciw pleśni w łazience. M. S. (1) opalał dom zimą węglami drzewem. W czasie mrozu na dworze pękła rura od przyłącza zimnej wody znajdująca się w kotłowni, do której wejście bez zamka prowadzi z dworu. Kotłownia została zalana, straż pożarna wypompowała wodę. Uszkodzeniu uległ piec centralnego ogrzewania, który M. S. (1) naprawił i dalej go używał. Po powrocie właścicielki z zagranicy w lipcu 2013 roku M. S. (1) wyprowadził się z budynku zabierając swoje rzeczy. K. J. podczas odbioru domu kopnął w pokrytą pleśnią zabudowę gipsową w małym pokoju robiąc w niej dziurę. M. S. (2) zleciła malowanie pomieszczeń, w których była na ścianach pleśń swojemu szwagrowi R. A., który prace wykonał wraz z synem A. A. oraz K. J.. M. P. zakupiła potrzebne materiały, a R. A. za robociznę zapłaciła około 2 000,00 zł.

M. S. (1) oddał do naprawy A. W. uszkodzoną kosiarkę do trawy należącą do M. P.. A. W. nie miał części do jej naprawienia i kosiarka do chwili obecnej znajduje się w jego zakładzie.

Pismem z dnia 18 lipca 2013 roku pełnomocnik M. P. wezwał M. S. (1) do zapłaty kwoty 2 200,00 zł tytułem kosztów malowania ścian

i sufitów w lokalu wynajmowanym M. S. (1), sprzątnięcia, usuwania pleśni, wykonania lekkiej zabudowy ściany, gipsowania w pokoju telewizyjnym, skoszenia przerośniętej trawy i odchwaszczenia, zakupu i montażu sterownika pompy CO, naprawy okucia drzwi balkonowych, zakupu lampy do kuchni, zakupu tylnej ścianki szafy, wymiany blatu biurka, naprawy drzwi wewnętrznych z ościeżnicą, naprawy uszkodzenia zamka

w drzwiach wejściowych, usunięcia szkód związanych ze zniszczeniem 2 ogrodowych krzeseł rattanowych oraz złamanej tui i 2 drzewek ozdobnych. W piśmie podniesiono, iż kaucja po potrąceniu czynszu za ostatni miesiąc najmu w kwocie 3 300,00 zł nie wystarcza na pokrycie strat powstałych w czasie użytkowania przedmiotu najmu.

Aktualnie dom M. P. wynajmuje P. P.. Lokal jest wyremontowany. Najemca ma trochę wilgoci w łazience, dach nie przecieka. Drzwi do kotłowni nadal nie są zamykane. Drzwi na balkon są uszkodzone. Na rurach w kotłowni wykonana jest aktualnie izolacja.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom S. J. na okoliczność, iż w domu wynajmowanym przez M. P. M. S. (1) nie było wilgoci. Podobnie niewiarygodne jest ustalenie między stronami, iż M. S. (1) miał dokonać naprawy związanej z zaciekiem powstającym wskutek uszkodzenia dachu. Nie zasługują na wiarę twierdzenia świadka, iż kotłownia zamykana jest na kłódkę, podczas gdy świadek P. P., aktualnie wynajmująca dom twierdzi, iż drzwi do kotłowni nie są zamykane.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że M. S. (1) uznał zasadność roszczenia M. P. z tytułu zwrotu należności za energię elektryczną, wywóz śmieci i nieczystości oraz za połowę zużytej wody do kwoty 435,00 zł. Mając na uwadze przedstawione rachunki na łączną kwotę 616,93 zł oraz stanowisko pozwanego stwierdzić należy, iż roszczenie zasadne jest faktycznie do kwoty: z tytułu należności za połowę zużytej wody (nie wiadomo za jaki okres jest przedstawiony rachunek) 53,30 zł, za wywóz śmieci 26,99 zł, za wywóz nieczystości 98,28 zł oraz za energię elektryczną 385,05 zł, łącznie 563,62 zł. Ponadto M. S. (1) podniósł, iż rozbił klosz w kuchni powodki uznając wysokość szkody do kwoty 50,00 zł. Należność M. S. (1) wobec powodki wynosi więc z tytułu przedstawionych rachunków dotyczących opłat związanych z wynajmowaniem lokalu oraz za rozbity klosz łącznie 613,62 zł. Należy mieć jednak na uwadze, iż M. S. (1) wręczył powodce przy zawarciu umowy najmu kaucję w wysokości 4 500,00 zł na pokrycie ewentualnych roszczeń wynajmującej wynikających z umowy najmu. Z tej kwoty zasadne jest potrącenie jednomiesięcznego czynszu w kwocie 1 200,00 zł (okoliczność niesporna między stronami),

a ponadto należności wyżej wymienionej w łącznej kwocie 613,62 zł. M. P. powinna wobec tego zwrócić M. S. (1) resztę kaucji w wysokości 2 686,38 zł i taką kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia rozwiązania przez strony łączącej ich umowy najmu Sąd zasądził na rzecz M. S. (1) od M. P.. Nie zasługuje bowiem na uwzględnienie stanowisko M. P., która uważa, iż kaucję powinna zatrzymać na pokrycie kosztów związanych z usuwaniem szkód wyrządzonych jakoby przez M. S. (1) podczas wynajmowania domu. Tym bardziej nieuzasadnione jest wzajemne roszczenie o zapłatę kwoty 2 200,00 zł zgłoszone przez M. P. w odpowiedzi na pozew w sprawie o zwrot kaucji. M. P. nie wykazała, iż pleśń, która stała się powodem przeprowadzenia remontu po wyprowadzeniu się najemcy, pojawiła się na ścianach i meblach w przedmiotowym lokalu

z winy i zaniedbania M. S. (1). Z zeznań świadków A. S.

i W. S. (1) oraz z zeznań M. S. (1) wynika, iż zacieki na suficie i ścianach pojawiły się w związku z uszkodzonym dachem już po trzech miesiącach od zamieszkania w budynku. Usterki próbowała naprawić bezskutecznie właścicielka domu. M. S. (1) mieszkał i użytkował dom, kiedy tam przebywał palił w piecu CO. Powódka nie udowodniła, iż w domu nie było wcześniej wilgoci i pleśni na ścianach, która jedynie pokryta została poprzez pomalowanie ścian przed wynajęciem lokalu. Pozostałe szkody wymienione przez M. P. w wezwaniu do zapłaty nie zostały również udowodnione ani co do zasady, ani co do wysokości. Uszkodzenie pieca centralnego ogrzewania zostało usunięte przez najemcę na jego koszt, a właścicielka nie przedstawiła żadnych rachunków dotyczących kosztów naprawy.

Stosownie do treści art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. M. P. nie wykazała, iż M. S. (1) w sposób nieprawidłowy korzystał z lokalu i jego wyposażenia oraz że dokonał zniszczenia mebli ogrodowych czy drzewek wokół domu. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd pierwszej instancji oddalił żądanie M. P.

i obciążył ją w całości kosztami postępowania na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. mając na uwadze, iż M. S. (1) uległ tylko co do nieznaczej części żądania.

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżył pełnomocnik powódki M. P. zarzucając: naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, to jest art. 233 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej ocenę dowodów poprzez: uznanie, iż powódka nie wykazała ani co do zasady, ani co do wysokości poniesionych szkód w następstwie wynajmowania mieszkania M. S. (1), w sytuacji gdy przeczą temu zeznania świadków S. J., P. P., W. S. (2), T. W. oraz R. i A. A., bezpodstawne przyjęcie, iż szkody, które powstały w wynajmowanym domu i kotłowni powódki nie wynikają w żaden sposób ze sposobu korzystania z mieszkania przez pozwanego, a stanowią konsekwencję złego stanu budynku, jak i niewłaściwego dbania o niego przez powódkę, naruszenie art. 322 k.p.c. przez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy ściśle udowodnienie szkody poniesionej przez powódkę było niemożliwe lub znacznie utrudnione

W petitum skarżący wniósł o zmianę zaskarżanego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa M. S. (1) w całości - pkt 1 wyroku oraz w pkt 3 wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego M. S. (1) na rzecz powódki M. P. kwoty 2 200zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wieluniu wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne i czyni podstawą swojego orzeczenia. Ustalenia te zostały poparte rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów, dokonana przez Sąd a quo odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy.

Z pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia wynika, że podstawą faktyczną wyroku w zakresie ustaleń co do sposobu korzystania przez M. S. (1) z domu

i budynków przynależnych, w czasie trwania umowy najmu z M. P. stanowiły zeznania świadków W. S. (1), A. S. jak i zeznania pozwanego M. S. (1). W sprawie tej de facto Sąd pierwszej instancji dysponował dwiema odmiennymi wersjami, przedstawionymi: – jedną przez pozwanego – powoda z drugiej sprawy, który zapewniał, iż właściwie zajmował się wynajętą nieruchomością, drugą – M. P., z której wynikało, że z winy i zaniedbania M. S. (1) na wynajętej przez nią nieruchomości powstały różnego rodzaju szkody, w tym na ścianach i meblach pojawiła się pleśń. W sytuacji dysponowania przez Sąd dwiema wersjami należało skupić się na faktach i dowodach, które potwierdzają jedną lub drugą wersję oraz na wyjaśnieniu pewnych niekonsekwencji i braku logiki w którejś z przedstawionych wersji. Sądowi Rejonowemu udało się sprostać temu zadaniu i podzielić należy argument tego Sądu, iż tylko zeznania M. S. (1) wsparte zeznaniami świadków: A. S. i W. S. (1) uznane za prawdziwe, dają pełny obraz stanu nieruchomości i wskazują, że M. S. (1) właściwie użytkował tę nieruchomość. Z zeznań tych osób jednoznacznie wynika, iż zacieki na ścianach i suficie pojawiły się w związku z uszkodzonym dachem już po trzech miesiącach od zamieszkania pozwanego. Usterki te M. S. (1) zgłosił właścicielce, która podjęła bezskuteczną próbę ich naprawy. Trafnie podnosi przy tym Sąd Rejonowy, że zeznania M. S. (1), A. S. i W. S. (1) znajdują potwierdzenie także w depozycji aktualnej najemczynie domu – P. P., w zakresie, w którym wskazywała, wbrew twierdzeniom świadka S. J., że drzwi do kotłowni nadal nie są zamykane. Nie sposób zatem żadną miarą przyjąć, za autorem apelacji, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdza wersje powódki o szkodach wyrządzonych w jej domu przez pozwanego. Nie zmienia powyższej oceny treść zeznań R. A., S. J. czy – poza zakresem wskazanym powyżej – także P. P.. Dowody te zostały przez Sąd pierwszej instancji dostrzeżone i właściwie ocenione, a apelacja pełnomocnika powódki w dużej mierze sprowadza się do odmiennej oceny tych dowodów. Sąd meriti miał w polu widzenia wszystkie dowody, których ocena w pełni chroniona jest zasadą o jakiej mowa w przepisie art. 233 k.p.c., co pozwoliło na dokonanie niesprzecznych z logiką i doświadczeniem życiowym ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy miał bezpośredni kontakt z wszystkimi ujawnionymi dowodami, co niewątpliwie ułatwiło nabranie uzasadnionego przekonania co do waloru wiarygodności każdego z nich. Skoro więc ocena ta nie wykracza poza dyspozycję normy zawartej w art. 233 k.p.c., to niewątpliwie odmienne w tej mierze wnioski skarżącego uznać należy jedynie za głos polemiczny, który nie może zdeprecjonować zaprezentowanego przez Sąd Rejonowy sposobu rozumowania. Dowody obdarzone przez Sąd pierwszej instancji wiarą dawały podstawę do ustalenia, iż szkody, które powstały w wynajmowanym domu i kotłowni powódki nie wynikają w żaden sposób ze

sposobu korzystania z mieszkania przez pozwanego, a stanowią konsekwencję złego stanu budynku. Zatem niezasadny okazał się zarzut apelacji pełnomocnika powódki dotyczący obrazy art. 233 k.p.c.

Zgodzić się również należy z Sądem pierwszej instancji, iż powódka nie udowodniła wymienionych w wezwaniu do zapłaty szkód ani co do zasady, ani co do wysokości. W tym miejscu wskazać należy, że na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron

i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Stanowisko takie zawarł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, opubl. OSNC z 1997, z. 6-7, poz. 76). Mając zatem na względzie rządzącą procesem cywilnym zasadę kontrydiktoryjności postępowania i nie znajdując podstaw do przeprowadzenia dowodów z urzędu (art. 232 k.p.c), Sąd pierwszej rozpoznał niniejszą sprawę, biorąc pod uwagę dowody przedstawione przez strony. Z ich analizy natomiast nie sposób było, wbrew twierdzeniom skarżącego, wyprowadzić wniosku, iż wyliczone przez powódkę szkody powstały w wyniku niewłaściwego korzystania przez pozwanego z wynajętej nieruchomości.

W świetle powyższego zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalił stan faktyczny, który – w okolicznościach jak wyżej – nie może być kwestionowany w oparciu o wyłącznie polemiczne argumenty apelacji.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.