

Sygn. akt I C 922/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko Z. B.

o zapłatę 8.161,11 zł

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje powodowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy w Kłodzku kwotę 346,03 zł tytułem zwrotu wydatków postępowania.

Sygnatura akt I C 922/12

UZASADNIENIE

R. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej Z. B. 8 161,11 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 czerwca 2012 r. oraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie wskazał, że pozwana, uprawniona wyrokiem rozwodowym stron, zajmowała od 2009 r. pomieszczenia mieszkalne tj. trzy pokoje, kuchnię, łazienkę, ubikację i korytarz o łącznej powierzchni 85 m², w należącej do powoda nieruchomości w K.(...). Z budynku powoda Z. B. wyprowadziła się 16 marca 2012 r. Z uwagi na brak dbałości o zajmowane pomieszczenia we wspomnianym okresie, m.in. niewietrzenie pokoi i nieogrzewanie, zostały one zdewastowane przez zawilgocenie, zagrzybienie ścian i sufitów. Pozwana nie zabezpieczyła także instalacji wodnej w okresie zimowym, co spowodowało jej zamrożenie, skutkujące z kolei zniszczeniem urządzeń sanitarnych w łazience. Zniszczona została również centralka domofonowa. W tych okolicznościach powód zmuszony jest do przeprowadzenia gruntownego remontu, który zgodnie z wycenieniem kosztorysowym, wykonanym na zlecenie R. B., pochłonie 8 161,11 zł.

Pozwana Z. B. wnosząc o oddalenie powództwa w całości zarzuciła, że twierdzenia powoda o doprowadzeniu przez nią do zniszczenia budynku są bezpodstawne. Powód pominął bowiem, że pozwana w należącej do niego nieruchomości przebywała sporadycznie, przechowując tam w zasadzie jedynie swoje rzeczy, których nie miała gdzie złożyć. Sytuacja ta powodowana była zachowaniem R. B., który utrudniał jej zamieszkiwanie poprzez odcięcie lokalu od ogrzewania, wody oraz energii elektrycznej. W tych okolicznościach nie powód może obwiniać pozwanej o brak dbałości o pomieszczenia w należącym do niego budynku, zwłaszcza niewietrzenie, skoro zer względu na jego postępowanie pomieszczenia faktycznie stały puste. Powodem zawilgocenia i dalszych jego następstw nie jest zachowanie Z. B.,

lecz choćby odcięcie możliwości ogrzewania centralnego przedmiotowych pomieszczeń przez powoda. R. B. pominął także okoliczność usytuowania budynku na terenie zagrożonym przez powódź. Wylewająca niejednokrotnie rzeka (...) podtapiała posesje powoda, skutkując też zawilgacaniem budynku. Z. B. podniosła, że przebywając w budynku gruntownie sprzątała i wietrzyła zajmowane pomieszczenia. Podobnie przed ich wydaniem powodowi, zostały one dokładnie posprzątane. Zresztą, przejmując część budynku, powód nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń względem stanu pomieszczeń. Pozwana zaprzeczyła, aby zniszczone były urządzenia sanitarne wskutek zamrożenia instalacji, jak też centralka domofonu. Sprzątając lokal przez wydaniem Z. B. wodę przynosiła od sąsiadów, ponieważ jak wcześniej wspomniała, jak dopływ został przez powoda odcięty.

Nie było przedmiotem sporu, że wyrokiem z dnia 23 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy rozwiązał małżeństwo stron, przyznając pozwanej, na czas wspólnego zamieszkiwania, do korzystania część mieszkalną na piętrze budynku w K.(...)z wejściem po lewej stronie klatki schodowej składającą się z trzech pokoi, łazienki, toalety i przedpokoju. Pomieszczenia te pozwana wydała powodowi w dniu 16 marca 2012 r., co strony potwierdziły sporządzonym przy tej okazji protokołem.

Sąd ustalił nadto:

Wizytujący, wiosną 2012 r., pomieszczenia wydane przez pozwaną, Z. K.stwierdził wystąpienie zawilgocenia w łazience i pokojach, objawiając się stęchlizną oraz zagrzybieniem występującym na ścianach zewnętrznych budynku, w okolicach okien. W opinii świadka zajmującego się zawodowo projektowaniem i nadzorem budowlanym, pomieszczenia wskazywały na ich nieużytkowanie i związane z nimi braki wierzenia i ogrzewania. Powód informował też świadka o uszkodzeniu leżących w łazience podgrzewaczu wody, bateriach umywalkowej, natryskowej i wannowej w skutek zamarznięcia wody. Okazywał mu także część wymienionej instalacji wodnej. Z. K.stwierdził również uszkodzenie wskutek rozsadzenia przez lód bidetu i muszli klozetowej. Na tej podstawie, opierając się na danych o powierzchni wskazanych przez powoda, świadek sporządził kosztorys remontu i naprawy wizytowanych pomieszczeń, który wyliczył na kwotę 8 161, 11 zł.

W oparciu o to wyliczenie powód wezwał pozwaną do zapłaty za koszt remontu w ww. sumie.

Dowód:

- zeznania świadka Z. K. (k.66),
- kosztorys prac budowlanych (k.4-22),
- pismo powoda z 25.05.2012 r.

Pozwana po orzeczeniu rozwodowym, które określiło sposób korzystania przez strony z budynku powoda, korzystała z przyznanych jej pomieszczeń sporadycznie, przechowując w nich swoje rzeczy osobiste. Przyczyna tego stanu rzeczy było zachowanie powoda, który uniemożliwiał jej stałe zamieszkiwanie. Z. B. odcinał zajmowaną przez pozwaną część budynku od wody oraz energii elektrycznej. Powód dysponował umieszczonymi na parterze licznikami i skrzynkami prądowym, podobnie jak instalacją wodną. Z. B. odciął także od odstępu do energii cieplnej, pochodzącej z pieca centralnego, urządzenia grzewcze w pomieszczeniach zajmowanych przez pozwaną. Wyposażając ta część budynku jedynie w grzejnik elektryczny w łazience i olejowy, z regulacją mocy.

Od 2002 r. powód zamieszkuje w nieruchomości jedynie w okresie letnim. W okresie zimowy wizytuje budynek dwa do trzech razy w tygodniu, nastawiając ogrzewanie parteru na 4 do 6 stopni.

Należący do powoda budynek pochodzi z okresu przedwojennego. Uległ zalaniu podczas powodzi w 1997 r. W późniejszym okresie z uwagi na swoje usytuowane w pobliży rzeki N. był podtapiany. Przeszedł remont w 1998 r.

Dowód:

- zeznania G. B.(k.66), B. U.(k.66-67), E. C.(k.67-68), W. H.(102), A. K.(k.102-13),

- zeznania stron (k.121-23).

Pismem z 14 października 2011 r. powód wezwał pozwaną do zabezpieczeni instalacji wodnej w zakresie ocieplenia rur i opróżnienia instalacji z wody. Pismem z 8 czerwca 2011 r. zażądał dostępu do korytarza celem naprawy łączności domofonu.

Dowód:

- pisma powoda (k.27-28).

W toku postępowania toczącego między stronami przed Sądem Rejonowym w Kłodzku z powództwa powoda o zapłatę za korzystanie z jego nieruchomości, strony w dniu 14 marca 2012 r. zawarły ugodę, w której Z. B. zobowiązała się do zapłaty z tego tytułu sumy 5 000 zł.

Dowód:

- ugoda sądowa (k.25).

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku uwzględnił powództwo R. B. o eksmisję pozwanej zajmowanych pomieszczeń.

Dowód:

- odpis wyroku SR w Kłodzku z 24.11.2011 r. (k.26).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody, w postaci dokumentów oraz zeznania świadków. Na tej podstawie Sąd przyjął za dowiedzione zawilgocenie pomieszczeń i uszkodzenie urządzeń sanitarnych wskazanych przez powoda, w skutek rozparcia przez zamarzającą w instalacji wodę. W ocenie Sądu nie można jednak przypisać odpowiedzialności za ten stan rzeczy stronie pozwanej. W tym zakresie wiarę należało dać twierdzeniom Z. B.. Sąd przyjął za udowodnione okoliczności uniemożliwiania zamieszkiwania jej w budynku przez R. B., poprzez odcinanie dostępu do podstawowych, niezbędnych dla każdego mediów, w postaci wody, energii cieplnej i elektrycznej. Bezpośrednie potwierdzenie tego stanu rzeczy poza zeznaniami pozwanej, znaleźć można w zeznaniach B. U. i E. C., osób bliskich Z. B., zorientowanych w jej sytuacji osobistej od wielu lat, zwłaszcza przyczynach niemożności zamieszkiwania w K. i pobytu u innych osób, w tym także u wymienionych świadków. Stanowisko poznaje znajduje także pośrednie potwierdzenie w zeznaniach powoda oraz powołanych przez niego świadków, którzy generalnie potwierdzają okoliczność nieprzebywania pozwanej w jego budynku. Sam powód potwierdza fakt nieogrzewania pomieszczeń pozwanej przez kocioł centralny, usytuowany na paterze budynku, choć urządzenia te były sprawne. Świadkowie W. H. i A. K. poświadczyli, że dostęp do instalacji budynku miał powód, zwłaszcza instalacji elektrycznej umieszczonej w skrzynkach prądowych. Na tej podstawie Sąd uznał, że powód był w zasadzie dysponentem mediów w całym budynku, czemu zaprzeczał twierdząc, że pozwana miała np. odrębną instalację elektryczną. Instalacja ta rzeczywiście była osobna od zasilania innych części budynku, lecz pozostawała w całości w dyspozycji powoda, co potwierdził świadek A. K..

W opisie stanu faktycznego Sąd pominął okoliczności związane z dalszymi relacjami stron, jak oskarżenia o agresję czy kradzieże, bowiem dla podstawy rozstrzygnięcia są one bez znaczenia prawnego.

Zgodnie z art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne,

jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Regulacja ta znajduje odpowiednie zastosowanie w relacjach właściciela z posiadaczem zależnym, a więc w sytuacji stron postępowania.

Dla obciążenie pozwanej kosztami remontu pomieszczeń i instalacji konieczne jest wykazanie jej zawinienia w uszkodzeniu rzeczy. Dowodu takiego powód nie przeprowadził, zaś jego twierdzenia w tym zakresie, zważywszy na wyniki postępowania dowodowego budzą poważne wątpliwości. Po pierwsze swoim zachowaniem skutecznie uniemożliwił pozwanej stale przebywanie w lokalu, zwłaszcza w okresie zimowym kiedy z jednej strony dbałość o lokal z uwagi na zewnętrzne warunki atmosferyczne (wietrzenie i ogrzewanie) jest nieodzowna, z drugiej kiedy warunki te przy braku podstawowych mediów wykluczają możliwość zamieszkiwania. Skoro Z. B. z powodów leżących po stronie R. B. nie mogła przebywać w lokalu, to nie może względem niego odpowiadać za ewentualne zaniechania ta nieobecnością powodowane. W ocenie Sądu nie można wykluczyć, że do stanu zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń oraz instalacji przyczynił się swoim zachowaniem sam powód. Pozbawiając pozwaną dostępu do wody i energii, wywołał jednocześnie niekorzystny stan dla budynku. Jak potwierdził świadek Z. K., co jest też wiadome z doświadczenia powszechnego, zawilgocenia budynku często powodowane są brakiem należytego ogrzewania i wietrzenia pomieszczeń, przede wszystkim w okresach zimowych. Z relacji stron wynika, że powód nie ogrzewał należycie budynku, w którym sam w tym czasie nie przebywał. Zapewnienie, jedynie w części parterowej, temperatur w przedziale od 4- do stopni C. uznać można za dalece niewystarczające, zważywszy na wiek budynku, jego stan oraz poprzednie zawilgocenia. Zeznając, powód sam przyznał, że nie ma możliwości ogrzania powierzchni 85 m² (a taką dysponowała pozwana) za pomocą grzejnika elektrycznego w łazience i jednego grzejnika olejowego. Pamiętać przy tym trzeba, że budynek wyposażony był w sprawną instalację centralną mogącą udźwignąć zapotrzebowanie energetyczne budynku, unieruchomioną przez powoda. Podobnie, zeznając w zakresie instalacji wodnej, powód potwierdził, że dla opróżnienia instalacji w pomieszczeniach zajmowanych przez Z. B., należy po pierwsze odblokować zawory wodne na parterze będące w jego dyspozycji, po wtóre, wymaga to spuszczenia wody w instalacji rozmieszczonej na dole, czego powód nie uczynił. Mając tego świadomość powód zeznając tłumaczył, w sposób trudny do akceptacji z punktu widzenia możliwości pozwanej, że żądając zabezpieczenia instalacji wodnej miał na myśli ogrzewanie i izolację termiczną urządzeń hydraulicznych. Jak wyżej opisano, sam w tym zakresie dopuścił się znaczących zaniechań.

Z tych powodów Sąd nie dopatrył się zawinienia pozwanej koniecznego dla przypisania jej odpowiedzialności za uszkodzenie rzeczy; stąd żądanie odszkodowania za ich wywołanie oddalił.

Na marginesie wspomnieć można, że zarzut sprawy ugodzonej z uwagi na brak tożsamości roszczeń, łatwej do rozpoznania choćby z porównania momentu zawarcia ugody, wcześniejszej niż, niż daty wystąpienia szkody leżącej u podstaw niniejszego powództwa, nie mógł zostać uwzględniony.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c.