

Sygn. akt I C 237/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa U. Sp. zo.o. z siedzibą w Ł.

przeciwko R. B. i B. B.

o zapłatę:

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 237/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 marca 2015 roku powódka U. Sp. zo.o. w Ł., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w osobie adwokata, skierowanym przeciwko pozwanym R. B. i B. B., wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 16.950,75 złotych tytułem odszkodowania za zniszczenia dokonane w wynajmowanym przez pozwanych lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani byli najemcami lokalu należącego do powódki, który zdewastowali go wprowadzając się po wypowiedzeniu umowy najmu.

/pozew k.2-3/

Pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 13 kwietnia 2015 roku (data wpływu) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podniesiono, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonej kwoty, ponieważ do pozwu nie dołączono nawet faktury za remont na którą powołuje się powódka w pozwie, powódka nie wezwała wcześniej pozwanych do zapłaty, ani nie powiadomiła ich wcześniej o stwierdzonych w lokalu nieprawidłowościach.

Pozwani podnieśli także zarzut przedawnienia roszczeń na podstawie art. 677 kc.

/odpowiedź na pozew k. 27-30/

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

/wydruk KW k. 15-17/

Na mocy umowy z dnia 23 stycznia 2002 roku pozwani byli najemcami lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie z § 8 umowy do obowiązków najemców po zakończeniu najmu należało:

- a. odnowienie lokalu i dokonanie obciążających ich napraw na podstawie wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez wynajmującego przy udziale najemców na wniosek i w terminie wskazanym przez najemców;
- b. zwrócenie wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcom w postaci: trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą.

Pozwani w 2011 roku założyli w lokalu centralne ogrzewanie za zgodą właściciela. Wyprowadzając się z lokalu pozwani chcieli zostawić centralne ogrzewanie i rozliczyć się z właścicielem. Prowadzili rozmowy z A. J. – współnikiem i prezesem zarządu powodowej spółki i chcieli, żeby wynajmujący zapłaci im 20.000 złotych. Założenie centralnego ogrzewania kosztowało około 10.000 złotych. Nadto pozwani przeprowadzili w lokalu remont, który kosztował około 10.000 złotych i obejmował ocieplenie ścian, położenie paneli ściennych, malowanie kuchni, remont łazienki. Pozwani nie doszli do porozumienia z A. J. co do rozliczeń i A. J. powiedział, że wyprowadzając się mają zostawić „gołe ściany”.

W lokalu trzeba było zamontować panele ścienne, bo w pomieszczeniach tynk obsypywał się i trzeba byłoby go skuwać i położyć od nowa.

Okna w lokalu były stare skrzynkowe. Po wprowadzeniu się pozwanych zostały przez nich opalone i były malowane co dwa lata.

/umowa k. 9-11, wypowiedzenie k. 13,14, przesłuchanie pozwanych k. 50 odw-51 w związku z 52-53/

Umowa została najemcom wypowiedziana. Okres wypowiedzenia upłynął w dniu 31 lipca 2013 roku. Pozwani opuścili lokal w dniu 31 września 2013 roku.

/bezsporne/

Wyprowadzając się pozwani zdemontowali panele ścienne, grzejniki, piecyk. Zostawili na ścianach rusztowania po demontażu paneli. Pozwani zabrali z lokalu wszystkie elementy wyposażenia, które można było zdemontować.

/przesłuchanie pozwanych k. 50 odw-51 w związku z 52-53/

A. S. jest specjalistą do spraw administracyjnych, jest zatrudniona przez właściciela nieruchomości od 2011 roku. W wakacje 2013 roku A. S. była w lokalu wynajmowanym przez pozwanych. Lokal był wówczas w przyzwoitym stanie, na ścianach były panele, na podłogach wykładzina, na sufitach kasetony.

Okna w lokalu zostały wymienione, bo były w złym stanie.

/zeznania A. S. k. 51odw-52/

G. P. był pracownikiem firmy zarządzającej nieruchomością. Był w lokalu zajmowanym przez pozwanych zanim się wyprowadzili, ale nie pamięta szczegółów wyposażenia i stanu lokalu.

/zeznania świadka G. P. k. 52/

Remont w lokalu, z którego wyprowadzili się pozwani nie został jeszcze przeprowadzony, Wykonano jedynie prace przygotowujące do remontu.

/zeznania M. S. k. 52 odw/

Powódka na podstawie faktury VAT numer (...) wystawionej w dniu 30 grudnia 2014 roku zapłaciła (...) kwotę 11.340 złotych . Na fakturze wskazano: remont lokalu mieszkalnego w Ł. ul. (...) – lokal po dewastacji (wartość umowna).

Powódka na podstawie faktury VAT numer (...) wystawionej w dniu 1 września 2014 roku zapłaciła (...) Sp.j. kwotę 4,950,75 złotych za wymianę okien .

/faktura k. 47,48 /

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania pozwanych.

Co do zeznań świadków to – mimo, że zostali powołani przez powódkę jako dowód na tę okoliczność – Sąd nie był w stanie ustalić na podstawie ich zeznań wysokości szkody, albowiem świadkowie ci nie mieli żadnej konkretnej wiedzy na temat zakresu prac przeprowadzonych w lokalu po wyprowadzeniu się pozwanych, a także na temat kosztów tychże prac. Świadkowie ci nie mieli też wiedzy na temat rozmów i pertraktacji prowadzonych przez pozwanych z A. J.. I te okoliczności Sąd ustalił na podstawie przesłuchania pozwanych.

Jeśli idzie o dokumenty w postaci faktur, które złożone zostały dopiero na rozprawie, to Sąd ocenił, że są to dokumenty prywatne i ich wiarygodność i prawdziwość nie była kwestionowana. Niestety jednak, dokumenty te oprócz stwierdzenia, że powódka na ich podstawie dokonała określonych płatności, nie pozwoliły Sądowi na poczynienie ustaleń w zakresie zasadności tychże wydatków i wysokości szkody, o czym będzie mowa niżej.

W toku niniejszego postępowania strona powodowa nie zgłosiła nikogo do przesłuchania w charakterze strony. Sąd uznał zatem, że wystarczający będzie w tej sprawie dowód z przesłuchania stron ograniczony do przesłuchania pozwanych. Możliwość taką daje Sądowi przepis art. 302 § 1 kpc.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu pozwu stwierdzono, że powódka dochodzi wskazanej kwoty „za zniszczenia dokonane przez pozwanych w wynajmowanym lokalu”.

Zgodnie z treścią przepisu art. 321 § 1 kpc Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Wyrok uwzględniający powództwo na innej podstawie faktycznej, na której powód ani w pozwie, ani w toku postępowania przed sądem I instancji nie opierał swojego żądania, stanowi naruszenie art. 321 kpc (tak: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 1–366. Tom I red. prof. dr hab. Andrzej Marciniak, prof. dr hab. Kazimierz Piasecki Rok wydania: 2014 Wydawnictwo: C.H.Beck Wydanie: 6). A zatem w niniejszej sprawie Sąd rozważał jedynie zasadność powództwa w zakresie wskazanej przez powódkę podstawy faktycznej w postaci dewastacji lokalu.

Sąd uznał jednak, że roszczenie powódki jest przedawnione i na tej podstawie podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 677 kpc roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Artykuł 677 KC wprowadza szczególny, w stosunku do określonych przez art. 118 KC terminów ogólnych - termin przedawnienia dla niektórych roszczeń przysługujących ze stosunku z umowy najmu (por. wyr. SN z 17.10.1988 r., IV CR 258/88, L.). Jest to znacząco krótszy - bo roczny termin. Ponadto odmiennie, niż to określa art. 120 KC, początkiem jego biegu jest zasadniczo dzień zwrotu rzeczy, a nie chwila wymagalności.

Zakres stosowania omawianego przepisu ogranicza się w pierwszym rzędzie do roszczeń wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu najmu; bez znaczenia jest w tym zakresie, czy źródłem tego obowiązku jest odpowiedzialność deliktowa czy kontraktowa (uchw. SN z 13.3.1975 r., III CZP 2/75, OSN 1976, Nr 1, poz. 9; wyr. z 28.9.1976 r., II CR 329/76, OSN 1977, Nr 9, poz. 168).

A zatem nie ma racji strona powodowa twierdząc, że w niniejszej sprawie zastosowanie winny znaleźć ogólne terminy przedawnienia. Skoro wydanie lokalu nastąpiło w dniu 30 września 2013 roku, to roszczenia wynajmującego z powodu uszkodzenia lub pogorszenia lokalu przedawniły się z dniem 1 października 2014 roku. Powództwo zostało wniesione w marcu 2015 roku i dlatego jest roszczenie jest przedawnione.

Nawet gdyby Sąd uznał, że roszczenie nie uległo przedawnieniu, to podlegałoby oddaleniu w związku z brakiem udowodnienia wysokości szkody, która była przez pozwanych kwestionowana. Zgodnie z treścią art. 6 kc i 232 kpc to strona powodowa winna udowodnić wysokość dochodzonego roszczenia. Na poparcie roszczenia powódka przedłożyła dwie faktury – za wymianę okien oraz za „remont”.

W toku tego postępowania strona powodowa nie wykazała, ażeby pozwanych opuszczających lokal obciążać powinien obowiązek wymienienia okien. Obowiązek ten nie wynikał z umowy, zdaniem Sądu nie udowodniono też, ażeby okna zostały przez pozwanych zniszczone. Przeciwnie Sąd ustalił, że były to po prostu stare skrzynkowe okna drewniane, które wymagały wymiany ze względu na wiek, a były przez pozwanych prawidłowo konserwowane. Koszty wymiany okien nie mogą zatem obciążyć pozwanych.

Co do kosztów „remontu” koniecznego w związku z dewastacją, to strona powodowa nie wykazała w żaden sposób jakie prace wykonane zostały w lokalu i ile konkretnie kosztowały. Na fakturze wpisano jedynie, że zapłacona kwota obejmuje koszt „remontu”. Świadek M. S. zeznał zaś, że żaden „remont” w lokalu nie został wykonany, a przeprowadzono tylko prace przygotowujące do remontu, których zakres nie był wykazany.

Co istotne również, w tej sprawie dla ustalenia zasadności powództwa strona powodowa winna wykazać w jakim stanie był lokal gdy pozwani się do niego wprowadzali, gdy go obejmowali, a nie w jakim stanie był tuż przed wydaniem w 2013 roku i przed demontażem paneli, centralnego ogrzewania i okładzin. Stan z 2002 roku był bowiem odpowiedni do czynienia ustaleń co do stanu w jakim lokal powinien być wydany. Okoliczność ta nie została w żaden sposób udowodniona. Brak takich ustaleń nie pozwala Sądowi na poczynienie ustaleń w zakresie „dewastacji”. Nadto w § 13 umowy nie zastrzeżono rygору nieważności dla zmian umowy w formie pisemnej. A zatem forma pisemna zmian w umowie zastrzeżona została jedynie dla celów dowodowych. Pozwani zaś udowodnili, że wskutek rozmów prowadzonych z właścicielem lokalu ustalono, że mają oni pozostawić w lokalu „gołe ściany” – jak określił to właściciel. Zgodnie z tymi ustaleniami, pozwani zostawili lokal po demontażu całego wyposażenia.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.