

Sygn. akt II Ca 78/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Beata Stachowiak (spr.)

Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Anna Kuczyńska

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa P.R.I. (...) S.A. z siedzibą w P.

przeciwko J. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 2 października 2012r.

sygn. akt I C 1177/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 1200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 78/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 października 2012 r. Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków zasądził od pozwanego J. W. na rzecz strony powodowej

P.R.I. (...) S.A. z siedzibą w P. kwotę 12 600 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty i zasądził od pozwanego J. W. na rzecz strony powodowej P.R.I. (...) S.A.

z siedzibą w P. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż strony zawarły w dniu 27.02.2007 r. umowę najmu mieszkań w domu wielorodzinnym położonych przy ul. (...) we W.-I.. Najemca zobowiązał się wykorzystywać lokale zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne maksymalnie dla 28 pracowników firmy. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 27.02.2007 r. do 31.12.2007 r. z możliwością jej wypowiedzenia za okresem dwumiesięcznym. Dla zabezpieczenia terminowej płatności czynszu najemca wpłacił wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości jednomiesięcznego czynszu

tj. 12 600 zł. netto. Kaucja miała być rozliczona do 14 dni po ustaniu stosunku najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W § 7 umowy najemca zobowiązał się do użytkowania lokali i obszaru wokół domu (odsnieżanie, sprzątnięcie śmieci) zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w tej umowie oraz do dbania o należyty jego stan techniczny i sanitarny, a w szczególności do dokonywania drobnych napraw wynikłych z bieżącej eksploatacji, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Najemca zobowiązał się również ponosić koszty likwidacji awarii urządzeń spowodowanych przez siebie i z własnej winy, nie miał prawa wykonywać remontów i prac naruszających konstrukcję nieruchomości oraz czynić innych przeróbek bez pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca był również zobowiązany do dbania o porządek w mieszkaniach i na klatce schodowej. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo kontroli stanu lokali raz w tygodniu, a nadto mógł od umowy odstąpić w każdym czasie, jeśli Najemca używałby przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową pomimo upomnień lub zaniedbywał go do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie. Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu ponad normalne zużycie najemca zobowiązał się doprowadzić przedmiot najmu do stanu z dnia jego przekazania lub pokryć koszty z tym związane. W dniu 27.02.2007 r. powód wpłacił pozwanemu kaucję zabezpieczającą w wysokości

12 600 zł. W dniu 27.02.2007 r. ,w którym stan lokalu określono, jako bardzo dobry.

W dniu 21.12.2007 r. powód wydał pozwanemu wynajmowane lokalu. Sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. W protokole wskazano, że większość przedmiotów stanowiących wyposażenie została zdana bez uszkodzeń oraz określono przedmioty uszkodzone i rodzaj uszkodzeń, a także stwierdzono braki w wyposażeniu (kołdry, poduszki, prześcieradła). Z protokołu wynikało, że zdaniem wynajmującego pomieszczenia są zniszczone, zanieczyszczone i zdewastowane. Pozwany zatrzymał kaucję w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu w wynajmowanych pomieszczeniach oraz wymianą urządzeń. Pozwany informował powoda o zatrzymaniu kaucji. Wielokrotnie wzywał powódkę do doprowadzeniem przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. Strona powodowa kwestionowała stanowisko pozwanego odmawiając możliwości zatrzymania przez pozwanego kwoty kaucji na poczet zgłaszanych przez niego uszkodzeń. Między stronami toczyły się negocjacje, które ostatecznie nie doprowadziły do porozumienia. 28 lutego 2008 r. na zlecenie zostało opracowane orzeczenie techniczne dotyczące renowacji pomieszczeń mieszkalnych oraz oficyny nr (...)przy ul. (...)w I.. Z powyższego dokumentu wynikało, że zdaniem sporządzającego występujące w pomieszczeniach zanieczyszczenia wykraczają poza normalny stopień zużycia techniczno-użytkowego. Orzeczenie powyższe nie wskazywało zakresu prac i ich wartości. Opiniujący powoływał się na treść protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 27.02.2007 r. i 21.12.2007 r., wskazując na inne nieuwzględnione w protokole z dnia 21.12.2007 r. uszkodzenia, braki i zanieczyszczenia bez szczegółowego określenia gdzie się znajdują. W dniu 12 maja 2008 r. pozwany zawarł z K. K.prowadzając działalność gospodarczą pod nazwą (...) K. K., umowę na wykonanie robót remontowych i lokalu mieszkalnego. Należność za tę usługę wyniosła 12 635,22 zł brutto. Pismem z dnia 27.05.2009 r. pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelność w kwocie 12 635,22 zł przysługującą mu wobec powódki z tytułu remontu lokalu mieszkalnego zniszczonego przez pracowników strony powodowej z wierzytelnością strony powodowej z tytułu uiszczonej kaucji. Wynajmowane lokale znajdowały się w budynku czterokondygnacyjnym, w którym znajduje się 5 niezależnych mieszkań. Pozwany w wynajmowanej nieruchomości mieszka na parterze i w okresie najmu strony powodowej, korzystał ze wspólnej klatki chodowej. Wielokrotnie kontrolował lokale wynajmowane przez stronę powodową.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Sąd orzekający stwierdził, iż pozwany nie udowodnił by przysługiwała mu wobec strony powodowej wierzytelność z tytułu zniszczenia wynajmowanego lokalu ponad normalne zużycie. Sąd I instancji nie dał zeznaniom świadków A. B. i W. S. (1) w zakresie, w jakim są one sprzeczne z podpisanym przez strony protokołem zdawczo – odbiorczym lokalu uznając, że protokół ten odzwierciedla rzeczywisty stan lokali i ich urządzenia, jako dokument swobodnie sporządzony przez strony postępowania w dniu zdania lokali przez stronę powodową. Natomiast za wiarygodne zostały uznane zeznania świadka T. B. w zakresie, w jakim wskazywał on na okoliczności związane

z podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego, w zakresie jego szczegółowości oraz zachowania pozwanego szczegółowo opisującego zakres uszkodzeń. Pozwany za poparcie swoich twierdzeń pozwany przedstawił prywatną opinię sporządzoną przez W. S. (2), w której stwierdził on ogólnikowo, że stopień zabrudzenia pomieszczeń jest znaczny a usunięcie zabrudzeń i uszkodzeń wymaga prac remontowych. Opinia ta stanowi tylko dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Tymczasem w ocenie Sądu I instancji ustalenie czy stan wynajmowanych lokali w dacie ich zdania odpowiadał pogorszeniu ponad normalne zużycie i wysokości kosztów związanych z przywróceniem ich do stanu, w jakim winny się znajdować po okresie 10 miesięcznego wynajmu grupie 28 robotników wymaga w ocenie Sądu wiadomości specjalnych. Jedynie biegły sądowy, posiadający w tym przedmiocie wiadomości specjalne, byłby w stanie określić, jaka jest wysokość poniesionej przez pozwanego szkody, bowiem samo przedłożenie faktury związanej z przeprowadzeniem prac remontowych w jednym tylko lokalu bez szczegółowego wskazania, jakie prace zostały wykonane, do jakiego stanu lokal został doprowadzony, jakie materiały zostały wykorzystane, potwierdza jedynie fakt, że pozwany poniósł takie koszty związane z remontem lokalu, natomiast nie przesądza o możliwości przyjęcia, iż był to koszt, który obciąża stronę powodową. Pozwany reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika, tym samym zdawał sobie sprawę z konsekwencji wyboru środków dowodowych. Wycofanie się z wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego to wyraz jego woli w kształtowaniu przebiegu procesu, a w szczególności postępowania dowodowego. Przeprowadzenie dowodu wbrew woli strony byłoby jednoznaczne z działaniem Sądu z urzędu, w niniejszym postępowaniu brak było podstaw do takiego działania Sądu. Nadto w przedstawionym materiale dowodnym brak było dokumentu wzywającego do zapłaty strony powodowej do uiszczenia kwoty 12 635 zł ; w wielu pismach przedstawionych przez pozwanego powoływał się on jedynie, że na poczet swoich należności zatrzymuje kaucję wpłaconą przez stronę powodową i w związku z przedstawionymi przez niego dokumentami prosi o odpowiedź w terminie 7 dni (k-8o), tym samym na dzień podniesienia zarzutu potrącenia ewentualna wierzytelność pozwanego nie była także, zdaniem Sądu wymagalna. Wskazując na powyższe uznając, że podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia był nieskuteczny ,a zatem istniały podstawy do uwzględnienia roszczenia strony powodowej .O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. i § 6 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu .

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa procesowego mających istotny wpływ na wynik sprawy poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego (art. 233 k.p.c.) oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, poprzez odmówienie wiary zeznaniom świadków w zakresie opisanych uszkodzeń najmowanych pomieszczeń,
- naruszenie przepisów prawa procesowego art. 227, art.232, art.233 k.p.c. przez uznanie ,że do dokonania oceny stopnia zużycia pomieszczeń konieczne są wiadomości specjalne,
- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. przepis art. 233 k.p.c. i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez oparcie orzeczenia wyłącznie na przekonaniu Sądu niepopartego wszechstronnym rozważeniem materiału dowodowego.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od strony powodowej kosztów postępowania sądowego za obie instancje, wg norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji. Sad orzekający całkowicie pominął fakt, i nie uwzględnił go.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje :

Apelacja nie jest zasadna .

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych ,które Sąd Okręgowy przyjął za swoje ,wszechstronnie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i na tej podstawie sformułował trafne wnioski prawne .

Za chybiony uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów . Zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji nie naruszył tak rozumianych zasad swobodnej oceny dowodów. W szczególności Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał ,które dowody jego zdaniem zasługiwały na wiarę ,a którym wiarygodności należało odmówić i z jakich przyczyn .Przytoczona w tym zakresie argumentacja wykazuje ,iż ocena dowodów została przeprowadzona według reguł logicznego myślenia i znajduje oparcie w pozostałych dowodach .Sąd I instancji prawidłowo odmówił częściowo wiary zeznaniom świadków A. B. i W. S. (1) ,a to w zakresie, w jakim wskazywali oni na zakres uszkodzeń lokalu większy niż objęty protokołem z dnia 21.12.2007 r. Zasadnie Sąd I instancji przydał większą moc dowodową dokumentowi niż zeznaniom świadków ,racjonalnie wskazując na brak jakichkolwiek przyczyn ,dla których w protokole tym nie zostały ujęte wszystkie uszkodzenia ,skoro autorem tego protokołu był pozwany .Sąd I instancji w żadnym wypadku nie uchybił art.233 k.p.c. poprzez odmówienie mocy dowodowej zeznaniom świadka W. S. (2) oraz sporządzonej przez niego opinii technicznej . Podkreślić należy ,iż moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Przede wszystkim Sąd Rejonowy trafnie wskazał na zbyt ogólnikowe ustalenia dotyczące zakresu uszkodzeń i ich rozmiaru ,które nie dawały podstawy do szczegółowego ustalenia tych okoliczności. Nadto samo stwierdzenie ,iż naprawa uszkodzeń wymaga nakładów finansowych rzędu kilkunastu tysięcy złotych jest jedynie przekonaniem świadka ,a nie faktem (art.227 k.p.c.) . Słusznie także Sąd I instancji pokreślił ,iż opinia techniczna sporządzona przez świadka W. S. (2), jako dokument prywatny nie mogła zastąpić opinii biegłego sądowego i stanowiła jedynie dowód na to ,że świadek dokument taki sporządził i podpisał . Wskazując na powyższe zasadnie uznano ,iż zeznania świadka oraz opinia techniczna nie są wystarczającym dowodem , dla wykazania wysokości szkody poniesionej przez pozwanego na skutek zwrócenia lokalu w stanie pogorszonym .

Dodać należy ,iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego samo przytoczenie w apelacji odmiennej własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może być uznane za wystarczające do podważenia dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych oraz ich oceny i znaczenia, jako przesłanek rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z 10.04.2000 r .,V CKN 17/00 ,OSNC 2000 , nr 10 ,poz. 189 ; wyrok z 14.01.2000 r ., I CKN 1169/99 ,OSNC 2000 ,nr 7-8 ,

poz.139) .

Nie można także zgodzić się z zarzutem apelacji jakoby Sąd I instancji dokonał

ustaleń , iż uszkodzenia lokalu nie przekraczały normalnego użytkowania .Przeciwnie

Sąd Rejonowy przyjął ,iż materiał dowodowy przedstawiony przez pozwanego nie daje podstaw do dokonanie ustalenia czy lokal został zwrócony przez wynajmującego w stanie nieodpowiadającym prawidłowemu użytkowaniu , a konieczne było w tym zakresie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego . Jak to już wskazano wyżej samo przekonanie pozwanego ,iż przedłożył bogatą, szeroką i precyzyjną dokumentacji zdjęciowej nie stanowi dostatecznej podstawy do podważenia oceny tych dowodów przedstawionej przez Sąd I instancji .Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie stanowisko Sądu Rejonowego ,iż stwierdzenie czy powstałe uszkodzenia lokalu wynajętego jest skutkiem

jego nieprawidłowego używania wymagało wiadomości specjalnych . Jednakże wbrew stanowisku Sąd I instancji przeprowadzenie dowodu na okoliczność ,iż pogorszenie lokalu było następstwem prawidłowego używania obciążało stronę powodową . Jeżeli ,bowiem najemca zwróci rzecz w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) jest usprawiedliwiony jej (jego) normalnym zużyciem (por. wyrok SN z dnia 11.05. 1999 r., I CKN 1304/98 ,OSNC 1999 r.,nr 12 ,poz.206) . Natomiast na pozwanym ciążył obowiązek wykazania wysokości poniesionej z tego tytułu szkody .Dowód z opinii biegłego sądowego w tym zakresie obciążał pozwanego. Podkreślić przede wszystkim należy ,iż pozwany przedstawił do potrącenia wiarygodność wynikającą z prac remontowych dotyczących substancji lokalu .Tymczasem protokół uszkodzeń dotyczył ruchomości .Przedłożenie przez pozwanego jedynie faktury za wykonane prace ,nie było wystarczającym dowodem dla wykazania wysokości szkody ,a zatem zakresu i wartości prac niezbędnych do usunięcia uszkodzeń lokalu ,skoro strona powodowa kwestionowała wysokość szkody .Nie jest także zasadny zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie faktu uznania przez stronę powodową roszczenia pozwanego do kwoty 5000 zł .W tym zakresie pozwany powoływał się na pismo z dnia 11 sierpnia 2008 r .Analiza treści tego pisma w żadnym razie nie daje podstaw do formułowania tezy ,iż stron powodowa częściowo uznała roszczenia pozwanego .Strony przed procesem prowadziły negocjacje ugodowe i z pisma wynika jedynie propozycja ugodowego zakończenia sporu .Nadto pismo to zostało podpisane tylko przez pełnomocnika ,natomiast nie zawiera ono oświadczenia osób uprawnionych do reprezentowania spółki .

Mając na uwadze powyższe rozważania na podstawie art.385 k.p.c. apelację należało oddalić .

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art.98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 5 i §12 ust.1 pkt Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu .