

Sygn. akt II Ca 757/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Kośka**

Sędziowie: **SSO Małgorzata Klesyk**

SSO Cezary Klepacz (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B.

przeciwko S. P. i B. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 4 października 2013 r., sygn. I C 34/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 757/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt I C 34/12, Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwo E. B. przeciwko S. P. i B. K. o zapłatę kwoty 15.615,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2009 r.

Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia.

W dniu 2 września 2006 r. E. B. zawarła z B. K. i S. P. umowę najmu jednorodzinnej domu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 108 m², składającego się z pięciu pokoi, kuchni, dwóch łazienek, podpiwniczonego, z garażem i pomieszczeniami gospodarczymi, na działce nr (...) o powierzchni 252 m², dla której to nieruchomości Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...)

Strony ustaliły, że najemcy będą płacić wynajmującemu czynsz w wysokości 300 zł do 5. dnia każdego miesiąca, poczynając od października 2006 r., na rachunek bankowy pełnomocnika wynajmującego – M. B., a także podatek

od nieruchomości i opłatę z tytułu wieczystego użytkowania. Najemcy zobowiązani byli również do pokrywania opłat za energię elektryczną, gaz i wodę, stosownie do odczytu liczników, w terminie i wysokości określonej w rachunkach za te media.

Na mocy § 5 umowy, najemców obciążać miały naprawy i remonty związane ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu najmu, w ramach którego zobowiązali się oni do sukcesywnego odnawiania – pomalowania pomieszczeń, dopilnowania wymiany okien, a wynajmujący miał im zwrócić koszty materiałowe (farby, kleje itp.) malowania. Nie został sporządzony protokół stanu technicznego domu i zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

Umowa została zawarta do 31 sierpnia 2007 r., z możliwością jej przedłużenia. Strony ustaliły jednomiesięczny termin wypowiedzenia, zastrzegając możliwość rozwiązania umowy przez wynajmującego bez wypowiedzenia w razie nieuregulowania przez najemców czynszu najmu, bądź opłat za media przez jeden pełny okres płatności, a także w przypadku niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu.

Po upływie okresu, na który umowa została zawarta, uległa ona – za ustną zgodą stron – przedłużeniu na czas nieokreślony. Powódka przez cały okres trwania umowy zamieszkiwała w USA. Strony kontaktowały się ze sobą listownie i drogą mailową, uzgadniając, że jeśli najemcy zrobią w domu jakiś remont, to go „odmieszkają”. Pierwsze rozliczenie z tego tytułu powódka otrzymała od pozwanych 2 listopada 2008 r. przez Internet, następne – po powrocie do Polski w 2009 r. Nie zwróciła pozwany żadnej kwoty z tytułu poniesionych przez nich kosztów materiałowych (farb, kleju). Z kolei pozwani nie dokonali żadnej wpłaty na poczet czynszu, pokrywając jedynie pozostałe opłaty.

W momencie wynajęcia mieszkanie wymagało co najmniej odświeżenia i wymiany okien. Pozwani wykonywali remont w tym domu, w tym m.in. wymienili bramę garażową, wyremontowali kuchnię, wycyklinowali podłogi w niektórych pomieszczeniach, położyli tapety na niektórych ścianach, pomalowali sufit. Zajmowali się także utrzymaniem posesji na zewnątrz.

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2009 r. powódka wezwała pozwanych do natychmiastowego, najpóźniej do dnia 24 sierpnia 2009 r., opróżnienia mieszkania, a także zapłaty zaległości czynszowych za okres trzech lat, opłat za wodę – 118,48 zł i energię elektryczną – 97,08 zł oraz podatku od nieruchomości za trzy lata, ponadto zwrotu mebli i sprzętu znajdującego się w domu według stanu na dzień 2 września 2006 r.

W dniu 18 września 2009 r. B. K. wystąpiła przeciwko E. B. z pozwem o zapłatę z tytułu poniesionych przez nią wydatków na remont domu mieszkalnego przy ul. (...), po potrąceniu opłat czynszowych, jakie zobowiązana była ponieść.

Biorąc to pod uwagę, Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała swojego roszczenia. Nie jest wystarczającym dowodem samo zawarcie umowy najmu i wynikający z niej sposób rozliczania, w świetle wykazanego przyzwolenia powódki na wykonywanie przez pozwanych remontu domu w zamian za „odmieszkanie”. Skoro pozwani nie wnosili ustalonych opłat, a remontowali mieszkanie, to nawet jeśli robili to nieudolnie, mieli uzasadnione podstawy by zakładać, że koszty remontu zwalniają ich z obowiązku poniesienia opłat. P. dowodowe wykazało zaś, że dom wymagał remontu, przynajmniej wymiany okien, z czym wiązało się uzupełnienie tynku, malowanie. Tym samym obalone zostało domniemanie, że mieszkanie zostało wydane w stanie dobrym do umówionego użytku. Powódka nie przedstawiła także żadnych dowodów zasadności żądania od pozwanych kwoty 118,48 zł za wodę i kwoty 97,08 za zużytą energię elektryczną.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez bezpodstawne przyjęcie, że strona powodowa nie dowiodła zasadności dochodzonego roszczenia z uwagi na brak inicjatywy dowodowej, podczas gdy zgłaszała ona świadków, przeprowadziła na własny koszt i z własnej inicjatywy prywatną opinię w celu ustalenia koniecznych kosztów usunięcia zniszczeń dokonanych przez pozwanych w jej domu, złożyła zeznania jako strona, przedstawiła pisma i dokumenty, a z drugiej strony poprzez wadliwe przyjęcie, iż strona

pozwana dowiodła, iż uzyskała zgodę powódki na rezygnację z pobierania czynszu w zamian za dokonywanie wszelkich remontów, a lokal mieszkalny został pozostawiony przez najemców w stanie niepogorszonym, co pozostaje w rażącej sprzeczności z zebranymi dowodami, przede wszystkim z zeznaniami świadków obcych dla stron.

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie na jej rzecz od pozwanych dochodzonej pozewem kwoty, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna o tyle, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Jak wynika z akt sprawy o sygn. akt I C 21/12 Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, B. K. złożyła w dniu 18 września 2009 r. pozew przeciwko E. B., domagając się zasądzenia kwoty 2.584,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Uzasadniając to żądanie wskazała, że w okresie wynajmowania domu przy ul. (...) w O. dokonała w nim, za zgodą E. B., remontów i ulepszeń, polegających na wymianie paneli podłogowych i bramy garażowej, cyklinowaniu i lakierowaniu parkietów, położeniu gładzi szpachlowych sufitów i ścian, uzupełnianiu tynków, tapetowaniu i malowaniu, wykonaniu prac renowacyjnych ogrodu, wywiezieniu zmagazynowanych przed rozpoczęciem najmu starych sprzętów, których łączna wartość wynosi 15.000 zł, a podlega potrąceniu z czynszem najmu należnym za okres 34 miesięcy w kwocie 10.200 zł oraz pozostającymi do zapłaty na dzień 31 sierpnia 2009 r. opłatami: za wodę – 118,48 zł i energię elektryczną – 97,08 zł, co daje do zapłaty kwotę 4.584,44 zł, ale ponieważ brak dowodów przeprowadzenia remontu dachu na kwotę 2.000 zł, to ostatecznie dochodzona jest kwota wskazana w pozwie (k.2-3 wskazanych akt). Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszona na mocy postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 7 maja 2010 r. z uwagi na wszczęcie postępowania w rozpoznawanej sprawie, gdyż zdaniem Sądu ewentualna wygrana E. B. może sprawić, że powództwo B. K. stanie się bezzasadne (k.98 akt sprawy I C 21/12). Biorąc pod uwagę, że w niniejszej sprawie E. B. domaga się zasądzenia od najemców: B. K. i S. P. m.in. niezapłaconego czynszu oraz nieuiszczonych opłat za wodę (118,48 zł) i energię elektryczną (97,08 zł), czyli należności, które według B. K. podlegają potrąceniu z jej wierzytelności wobec wynajmującej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w toku zaś postępowania w rozpoznawanej sprawie pozwani jednoznacznie powoływali się to potrącenie (k.22v., 25), uznać należy, iż nie zachodzi sytuacja, w której rozstrzygnięcie w sprawie z powództwa B. K. przeciwko E. B. o zapłatę zależy od rozstrzygnięcia sprawy z powództwa E. B. przeciwko B. K. i S. P. o zapłatę (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.). Obie sprawy powinny toczyć się łącznie, gdyż przedmiotem rozpoznania objęte są roszczenia obu stron, wynikające z zawartej przez nie umowy najmu, przy dokonaniem przez najemcę potrąceniu swojej wierzytelności z wierzytelności wynajmującego.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, ale nie dokonał ustaleń w sposób umożliwiający ocenę zasadności zgłoszonego przez pozwanych potrącenia. To, że czynsz najmu nie został zapłacony nie budzi wątpliwości. Nie można jednak przyjąć, jak uczynił to Sąd Rejonowy, że powódka nie wykazała w tym zakresie zasadności swojego żądania, bowiem zgodziła się na to, by pozwani „odmieszkiwali” to, co wydatkowali na remont domu. Oznaczałoby to bowiem, że cokolwiek najemcy wykonali w tym mieszkaniu, niezależnie od celowości i jakości prac, zwalniałoby ich od zapłaty czynszu. Takiej konstrukcji nie da się wywieść nawet z twierdzeń samych pozwanych, którzy powoływali się na określone wydatki w tym zakresie, przewyższające według nich wysokość należności powódki. Należało zatem ustalić, jakie nakłady pozwani faktycznie poczynili i czy w związku z tym, biorąc pod uwagę charakter umowy łączącej ich z powódką, mogą skutecznie dokonać potrącenia wierzytelności z tego tytułu z wierzytelności E. B.. Co do wartości tych nakładów Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń, stwierdzając jedynie (k.194), że złożone w sprawie o sygn. akt I C 21/12 faktury i rachunki (k. 12-26 tych akt) wystawione zostały na materiały budowlane, a nie na usługi, wobec czego trudno je powiązać z konkretnymi pracami w domu powódki, nie zostało zaś wykazane, aby

akurat te materiały zostały użyte do remontu. Z kolei wnioski pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa w celu ustalenia wysokości wykonanego remontu Sąd pierwszej instancji oddalił.

Rozstrzygnięcie o zasadności zgłoszonych przez strony żądań wymagało ustalenia, czy wskazywane przez pozwanych nakłady na dom powódki były uzgodnione z wynajmującą, czy zostały faktycznie poczynione, jeżeli tak, to jaki miały charakter i jaką kwotę w związku z tym wydatkowali najemcy, a w końcu, czy mogą ją potrącić z wierzytelności wynajmującej z tytułu czynszu i opłat.

Ponieważ Sąd Rejonowy nie uczynił tego, należało uznać, że nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji podejmie postępowanie w sprawie oznaczonej sygn. akt I C 21/12 i będzie ją prowadził łącznie z niniejszą sprawą. Ponieważ nie budzi wątpliwości, że pozwani nie płacili czynszu przez cały okres najmu, a także nie zapłacili należności za wodę w kwocie 118,48 zł i za energię elektryczną w kwocie 97,08 zł, należy rozstrzygnąć, czy z wierzytelności z tego tytułu mogli oni skutecznie dokonać potrącenia własnej wierzytelności z tytułu nakładów na wynajmowany dom. Aby to było możliwe, należy ustalić na podstawie zaofiarowanych w obu sprawach dowodów, czy dokonanie wskazywanych przez najemców nakładów było uzgodnione z wynajmującą, a jeżeli tak, to w jaki sposób strony to uczyniły, czy nakłady zostały faktycznie poczynione, a jeśli tak, to jaki miały charakter, w szczególności, czy były to nakłady i naprawy obciążające wynajmującą, czy najemców, jaką kwotę w związku z tym wydatkowali najemcy, jakie były ustalenia stron co do rozliczenia tych nakładów, a w ich braku, czy pozwani mogą domagać się od powódki sumy odpowiadającej wartości tych nakładów, o ile Sąd uzna, że zostały one wykazane (zarówno co do konkretnych prac i ulepszeń przedmiotu najmu, jak i wartości tych nakładów).

Biorąc pod uwagę zgłoszone przez E. B. żądania, należy ocenić ich zasadność, w szczególności co do okresu, za który powódka domaga się zapłaty czynszu, skapitalizowanych odsetek od niezapłaconego czynszu i odszkodowania w kwocie 2.838,68 zł.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

SSO M. Kośka SSO M. Klesyk SSO C. Klepacz