

Sygn. akt II Ca 34/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

| | |
|----------------|--|
| Przewodniczący | SSO Grzegorz Ślęzak |
| Sędziowie | SSO Arkadiusz Lisiecki SSR del. Mariusz Kubiczek (spr.) |
| Protokolant | Paulina Neyman |

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa W. Z., S. Z. (1)

przeciwko J. W., T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 9 września 2013 roku, sygn. akt I C 56/11

oddala apelację oraz nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanych.

Sygn. akt II Ca 34/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 września 2013 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. Z., S. Z. (1) przeciwko J. W., T. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego oddalił powództwo, odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu oraz kosztami nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz nakazał zwrócić pozwanym ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 462,45 złotych tytułem nadpłaconej zaliczki.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 01.12.2008 roku, pomiędzy W. i S. małż. Z. a J. T. małż. W. została podpisana umowa najmu.

Przedmiotem zawartej umowy był lokal mieszkalny nr (...), położony w T.(...). przy ul. (...), stanowiący własność wynajmujących.

W dniu 22.10.2010 r. około godz. 12.30 w przedmiotowym lokalu doszło do pożaru. Przybyli na miejsce zdarzenia strażacy stwierdzili, że nie było żadnego zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego oraz mienia znacznej wartości.

Pożar, w przedmiotowym lokalu, najprawdopodobniej powstał od niezawinionej wady telewizora i nie stwierdzono innych śladów wskazujących na inną przyczynę pożaru.

Na skutek pożaru, w pokojach zniszczeniu uległy okna, wykładzina podłogowa, skrzydło drzwiowe, a także wyposażenie mieszkania w postaci: segmentu kuchennego, kuchni gazowej, lodówki, kanapy, ławy, 2 foteli, 2 puf, 2 regałów segmentowych, szaf ubraniowych, wieszaka stojącego, szafki na obuwie, pralki, umywalki z szafka, 2 kwiatów „juka”, wieży stereo + 2 kolumny oraz wanny z tworzywa sztucznego i sedesu. Ponadto zniszczone i okopcone zostały ściany oraz sufity.

Łączna wartość szkody z tytułu zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia wynajmowanego lokalu w postaci segmentu kuchennego, kuchni gazowej (...), lodówki (...), kanapy (sofy rozkładanej), ławy, 2 sztuk foteli, 2 sztuk puf otwieranych, segmentu pokojowego, 2 sztuk puf, szafy ubraniowej - wnękowej, wieszaka stojącego, szafki na obuwie, pralki automatycznej (...), szafki pod umywalką, wieży stereo (...), deski sedesowej wynosi 5.163,00 złotych.

W piśmie z dnia 09.11. 02010r., powód S. Z. (2)wezwał pozwanych J.T.małż. Z.do przywrócenia wynajmowanego mieszkania do stanu używalności poprzez dokonanie w nim niezbędnego remontu.

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, zeznań stron, a także sporządzonych opinii przez biegłych z zakresu pożarnictwa oraz wyceny ruchomości nie kwestionowanych przez strony.

Sąd zważył, iż powództwo w kształcie ostatecznie sprecyzowanym tj. o zapłatę kwoty 7.938,78 zł nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 662 k.c. na wynajmującym ciąży obowiązek utrzymania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania najmu. Natomiast najemcę obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. W myśl art. 681 k.c. do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Podobnie kwestię tę reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami), która szczegółowo w art. 6a i b wymienia szczegółowo obowiązki wynajmującego oraz najemcy z tytułu zawartej umowy najmu.

W myśl art. 6a ust. 3 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1/. utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

2/.dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z tego winy:

3/.dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a/ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej Instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b/ wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Natomiast do obowiązków najemcy, stosownie do art. 6b ust. 2 w/w ustawy najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
4. 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;
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Rozważyć zatem należy, czy w świetle okoliczności przedmiotowej sprawy, a więc zniszczenia wynajmowanego lokalu na skutek pożaru, wynajmujący W. i S. małż. Z. mogą żądać od najemców tegoż lokalu J. T. małż. W. naprawienia szkody poprzez zapłatę na ich rzecz kwoty 7.938,78 zł jako równowartości brakującego i zniszczonego na skutek pożaru wyposażenia mieszkania oraz należnego czynszu za okres grudzień i styczeń 2013r.

Podkreślić należy, iż jeżeli najemcy nie można przypisać winy za powstałą szkodę, to zobowiązany jest on do wykonania jedynie tych czynności, które go obciążają, natomiast nie odpowiada on za szkodę wynajmującego w postaci powstania uszkodzeń, które go obciążają. Zgodnie bowiem z kodeksem cywilnym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W niniejszej sprawie, jak to wynika z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa, pożar w przedmiotowym lokalu najprawdopodobniej powstał od niezawinionej wady telewizora i brak jest dowodów, aby ktokolwiek mógł się przyczynić do jego powstania.

Skoro zatem, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, nie można najemcom przedmiotowego lokalu przypisać winy za zaistniały pożar, przeto zarówno najemcy jak i wynajmujący odpowiadają za utrzymanie tegoż lokalu w zakresie jakim nakazuje im to ustawa o ochronie praw lokatorów. Najemcy, a pozwani w tej sprawie, nie są zatem podmiotami odpowiedzialnymi za naprawienie szkody w postaci zapłaty na rzecz wynajmujących kwoty 7.938,78 zł

jako równowartości brakującego i zniszczonego na skutek pożaru wyposażenia mieszkania oraz należnego czynszu za okres grudzień i styczeń 2013r.

Z powyższych względów, Sąd powództwo oddalił jako nieuzasadnione.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w punkcie 2. wyroku stanowił natomiast przepis art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167 poz. 1398 z późn. zmianami).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powodów zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- niezgodność dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a mianowicie, że pozwani nie odpowiadają za nie wydanie powodom wyposażenia mieszkania będące w ich użytkowaniu i nie są zobowiązani z tego tytułu do zapłaty kwoty 7.496 złotych oraz nie są zobowiązani do zapłaty kwoty 442,78 złotych tytułem czynszu za grudzień 2012 i styczeń 2013 roku;

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranych w toku sprawy dowodów

W oparciu o powyższe apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zapłaty na rzecz powodów kwoty 7.938,78 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest nieuzasadniona a podniesione w niej zarzuty są chybione.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zasługuje na akceptację, a zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu materialnemu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania, albowiem mogłoby to mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie o charakterze materialno- prawnym.

Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego zachodzi wówczas, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału. Sprzeczność taka występuje, gdy z treści dowodu wynika co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu zebranego nie uwzględniono przy ocenie – wbrew obowiązkowi oceny całokształtu okoliczności sprawy, gdy sąd przyjął pewne fakty za nie ustalone, mimo że były ku temu podstawy, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub są niedostatecznie potwierdzone, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tak rozumiana sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie nie występuje.

Sąd Rejonowy przeprowadził obszerne postępowanie dowodowe i w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, a w szczególności dowód z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa ustalił, że szkoda w przedmiotowym lokalu powstała na skutek pożaru wywołanego przez wadę odbiornika telewizora. Wykluczono przy tym aby najemcy mogli się przyczynić do powstania pożaru w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Z bezspornych ustaleń wynika również, że lokal nie został objęty ubezpieczeniem majątkowym.

Zatem, jak trafnie przyjął to Sąd Rejonowy, nie może stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanych przepis art. 675 k.c. w brzmieniu w § 1, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.

Skoro pożar w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nie został wywołany ani przez najemców, ani przez wynajmujących, to zastosowanie znajdzie dyspozycja wynikająca z przepisu art. 662 § 3 k.c., w myśl której jeżeli rzecz

najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Z lektury akt sprawy wynika, że po pożarze przedmiotowy lokal nie nadawał się do zamieszkiwania i najemcy w nim nie przebywali. Poprzez fakty dokonane doszło między stronami do rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego. Toczyły się jednak między tymiż stronami rokowania co do sposobu przywrócenia stanu lokalu przed pożarem. W tych okolicznościach faktycznych racjonalnie uzasadnionym było dysponowanie przez pozwanych kluczami do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Dlatego też żądanie czynszu za dwa miesiące / grudzień 2012 roku i styczeń 2013 roku/przez powodów uznać należy za bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował prawo materialne. Również i ocena zgromadzonych w sprawie dowodów, dokonana przez Sąd I instancji, nie przekracza granic swobodnej oceny i odpowiada wymogom określonym w art. 233 k.p.c.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu, a apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlega na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., uznał bowiem Sąd Okręgowy, iż zachodzą okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążenia powodów zwrotem kosztów na rzecz pozwanych.