

Sygn. akt IC 1992/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska – Szota

Protokolant: staż. Magda Biernat

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. L.

przeciwko M. R. (1)

o zapłatę i o nakazanie

I. zasądza od pozwanego M. R. (1) na rzecz powódki H. L. kwotę 3.544,61 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści cztery złote 61/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 928 zł od dnia 16 grudnia 2013 roku i od kwoty 1.891,55 zł od dnia 5 października 2016 roku;

II. umarza postępowanie o nakazanie osadzenia i obróbki drzwi, montaż progu, uzupełnienie terakoty i o naprawienie instalacji co;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz adw. W. S. kwotę 841,32 zł (osiemset czterdzieści jeden złotych 32/100) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce;

V. przyznaje adw. W. S. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 634,68 zł (sześćset trzydzieści cztery złote 68/100) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce;

VI. nakazuje uiścić pozwanemu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 1632,97 zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa złote 97/100) tytułem kosztów sądowych;

VII. nie obciąża powódki brakującymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Powódka H. L. wniosła o nakazanie pozwanemu M. R. (2), aby naprawił szkodę w lokalu mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) w ten sposób, że na koszt własny prawidłowo osadzi i obrobi podwójne drzwi wejściowe z klatki schodowej do w/w lokalu o szerokości 90 cm oraz zamontuje próg w drzwiach i odtworzy wykończenie ścian wnęki drzwiowej od wewnątrz lokalu okładziną korkową, a nadto uzupełni terakotę od strony przedpokoju oraz naprawi instalację centralnego ogrzewania poprzez usunięcie jej samowolnych przeróbek łączących instalację w lokalu powódki z instalacją w lokalu sąsiednim, nakazanie pozwanemu wydania powódce rzeczy stanowiących wyposażenie jej lokalu w postaci telewizora marki S. (...) cale, żyrandola witrażowego i kompletu narzędzi budowlanych firmy (...) oraz wydanie dwóch albumów ze zdjęciami pamiątkowymi członków rodziny powódki oraz zasądzenie od pozwanego

na rzecz powódki kwoty 5 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że powódka w chwili wydania lokalu nie wniosła zastrzeżeń co do jego stanu a zaproponowała jedynie pomalowanie mieszkania. Pozwany wskazał, że powódka nie wносиła zastrzeżeń podczas czynności sprawdzających instalację co, piec co i ogrzewania ciepłej wody. Ponadto podniósł, że w trakcie najmu w czasie odwiedzin powódka była zadowolona z wymiany drzwi wejściowych, nie miała zastrzeżeń co do użytkowania mebli, sprzętu TV i gospodarstwa domowego. Pozwany podniósł także, iż informował powódkę o niesprawności kineskopowego telewizora (...) i uzyskał odpowiedź twierdzącą o wyrzuceniu go, podał także że posiadał własny telewizor. Pozwany zarzucił, że powódka zabrała z lokalu w latach 2009 - 2010 swoje prywatne rzeczy jak albumy rodzinne, rzeczy osobiste, które były pakowane w kartonach, również żyrandol witrażowy, podał również że w mieszkaniu nie znajdowały się narzędzia firmy (...). W odniesieniu do lodówki podał, że zepsuła się i uzyskał zezwolenie powódki na jej wyrzucenie, zaś pralka została przez niego pozostawiona w pełni sprawna. Pozwany wskazał także, że nie został sporządzony załącznik do umowy, który wyszczególniłby rzeczy ruchome w lokalu.

W piśmie z dnia 16 września 2016 r. powódka zmodyfikowała swoje żądanie co do pkt 1 pozwu wnosząc o zasądzenie kwoty 1891,55 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia zmodyfikowanego powództwa i kwoty 725,06 zł. Powódka wskazała, że sprzedała swoje mieszkanie co zmusiło ją do zmiany powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 czerwca 2009 r. powódka H. L. i pozwany M. R. (1) zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), na mocy której powódka oddała pozwanemu w najem cały lokal wraz z meblami, sprzętem RTV i gospodarstwa domowego.

dowód: umowa najmu lokalu - k.82

Przed wynajęciem w lokalu powódki w pokoju wisiał żyrandol witrażowy. Powódka miała albumy ze zdjęciami rodzinnymi. W szafce posiadała narzędzia firmy (...).

dowód:

zeznanie świadka B. P. – k.59

zeznania świadka A. P. - k.59

zeznania świadka Z. S. - k.59

zeznania świadka M. P. - k.59

zeznania świadka Z. P. - k.83

zeznania świadka D. S. - k.83

zeznania powódki – k.84

Powódka zabrała te rzeczy z lokalu pakując je do kartonów.

dowód: zeznania pozwanego – k.84

W przedmiotowym lokalu powódka pozostawiła lodówkę, pralkę i telewizor marki S..

dowód:

zeznania świadka B. P. - k.59

zeznania świadka A. P. - k.59

zeznania świadka Z. S. - k.59

zeznania świadka M. P. - k.59

zeznania świadka B. W. – k.59

zeznania świadka Z. P. - k.83

zeznania świadka D. S. - k.83

zeznania powódki – k.84

zeznania pozwanego – k.84

Pozwany przekazał telewizor S. należący do powódki sąsiadce B. W., bo kupił sobie nowy telewizor. Telewizor popsuł się i został wyrzucony przez B. W..

dowód:

zeznania świadka B. W. – k.59

zeznania powódki – k.84

zeznania pozwanego – k.84

W lokalu wynajętym pozwanemu przez powódkę znajdowały się podwójne drzwi wejściowe ze znajdującym się pośrodku progiem. Drzwi te spełniały funkcję izolującą lokal od zimna z korytarza. Jedno skrzydło otwierało się na zewnątrz na korytarz klatki schodowej, a drugie otwierało się do wewnątrz mieszkania. Pozwany dokonał demontażu dwóch skrzydeł drzwiowych do lokalu mieszkalnego z uwagi na niemożność wniesienia do lokalu mebli. Pozwany po zdemontowaniu drzwi wewnętrznych wraz z opaską drzwiową drewnianą i progiem drewnianym nie wykończył ściany wokół otworu drzwiowego okładziną z korka, którą obłożone były ściany w korytarzu. Po demontażu pozostał pas niewykończonego tynku. Próg pomiędzy drzwiami zewnętrznymi i wewnętrznymi stanowił uszczelnienie dla obu skrzydeł drzwiowych. Pozwany zamontował od strony zewnętrznej korytarza klatki schodowej kompletne drzwi typu zewnętrznego o szerokości 90 cm, antywłamaniowe posiadające próg uszczelniający, jak i obwodowo zamontowane uszczelki zapewniające szczelność tych drzwi. Drzwi te nie zostały dokładnie wbudowane, o czym świadczą prześwity pomiędzy skrzydłem a ościeżnicą, szczególnie przy progu od strony zawiasów. Jest to istotna wada powodująca przewiewy powietrza z zimnego nieogrzewanego korytarza do mieszkania. Koszt związany z wymianą drzwi i przywróceniem do stanu poprzedniego oraz obróbkami wynosi 1 891,55 zł netto. Przeróbki pozwanego w zakresie instalacji c.o. w lokalu były niezgodne z wiedzą techniczną. Wprowadzone podłączenie do drugiego obwodu grzewczego, jak również pozostałe przeróbki instalacji c.o. przez pozwanego mogły być powodem uszkodzenia pieca c.o., na co wskazywał wykuty otwór, którym rury mogły przechodzić do pomieszczenia obok. Szkoda związana z przeróbkami instalacji c.o. wynosi łącznie 725,06 zł, na co składają się przywrócenie instalacji do stanu poprzedniego 325,06 zł, koszt wymiany pieca 250 zł (nie chodzi o koszt zakupu pieca) oraz koszty regulacji i uruchomienia pieca 150 zł.

dowód:

zdjęcia drzwi i instalacji c.o. – k.18

zeznania świadka B. P. - k.59

zeznania świadka A. P. - k.59

zeznania świadka Z. S. - k.59

zeznania świadka M. P. - k.59

zeznania świadka Z. P. - k.83

zeznania świadka D. S. - k.83

zeznania powódki - k.84

częściowo zeznania pozwanego - k.84

opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. K. - k.101 - 124

Pralka w trakcie użytkowania nie była przez pozwanego czyszczona i zepsuła się. Lodówka również uległa w trakcie najmu zepsuciu. Zdarzyło się, że w czasie najmu do lodówki były wkładane gorące rzeczy. Powódka zmuszona była kupić sobie nową pralkę i lodówkę.

dowód:

zdjęcia – k.18

zeznania powódki – k.84

częściowo zeznania pozwanego – k.84

Wartość pralki wynosiła 185 zł, lodówki 253 zł, kotła centralnego ogrzewania 490 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny maszyn i urządzeń technicznych B. M. - k.175 - 201

Sąd zważył, co następuje:

W związku ze zmianą powództwa o nakazanie pozwanemu prawidłowego osadzenia i obrobienia drzwi wejściowych do lokalu oraz naprawy instalacji centralnego ogrzewania na powództwo o zapłatę z tego tytułu odpowiednich kwot, Sąd co do pierwotnego żądania umorzył postępowanie na mocy art. 355 § 1 k.p.c., a uwzględnił powództwo o zapłatę należności stanowiącej odszkodowanie.

Powódka w piśmie z dnia 16 września 2016 r. wskazała, że sprzedała lokal i w związku z tym nie ma możliwości realizacji prawidłowego osadzenia obrobienia drzwi wejściowych do lokalu oraz naprawy instalacji c.o., natomiast domaga się zasądzenia kwot stanowiących równowartość odszkodowania z tego tytułu. Pozwany nie podjął doręczonego mu odpisu zmodyfikowanego powództwa, w związku z tym przesyłkę uznano za doręczoną, a roszczenie zmodyfikowane za niekwestionowane. Ponadto powódka wykazała w tym zakresie poniesioną szkodę związaną z samowolną wymianą drzwi oraz przeróbkami instalacji c.o.

Zgodnie z przepisem art. 667 § 1 k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy. Z przepisu art. 675 § 1 k.c. wynika zaś, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Mając na względzie przeprowadzone dowody z zeznań świadków, stron i opinii biegłych wskazać należy jednoznacznie, że kwestia wymiany drzwi zewnętrznych na inne szersze oraz likwidacji drugich drzwi wewnątrz lokalu, likwidacji progu przez pozwanego oraz braku obróbki otworu drzwiowego i położenia okładziny korkowej nie budziła wątpliwości. Pozwany podnosił, że powódka nie oponowała w związku z wymianą drzwi, jednak nie zaoferował w tym zakresie żadnego dowodu w myśl przepisu art. 6 k.c. oraz art.232 k.p.c. Powódka zaprzeczyła okolicznościom, na

które wskazywał pozwany i podniosła, że drzwi obecnie pojedyncze nie spełniają swej funkcji, jak drzwi podwójne, które były w chwili wydania lokalu pozwanemu. Z powołanych wyżej przepisów wynikają obowiązki najemcy. Zwrócić należy uwagę, że z zeznań powódki wynika, że o wymianie drzwi dowiedziała się od siostry, co zostało potwierdzone zeznaniami świadka D. S.. Zatem twierdzenia pozwanego o zgodzie powódki na wymianę drzwi nie zostały wykazane. Zwrócić jednak należy uwagę, że rację miała powódka twierdząc, że pojedyncze drzwi nie spełniały swej funkcji izolacyjnej, bowiem jak wynika z opinii biegłego sądowego drzwi zewnętrzne zostały osadzone niedokładnie, wskutek czego są prześwity, przez które przewiewa zimne powietrze z nieogrzewanego korytarza. Biegły sądowy z zakresu budownictwa wyliczył należności związane z przywróceniem do stanu poprzedniego, prawidłowym wykończeniem otworu drzwiowego, progu i kwota ta wynosiła 1 891,55 zł.

Również co do naprawy instalacji centralnego ogrzewania świadek Z. P. wskazał, że instalacja była poprowadzona do sąsiednich pomieszczeń została wykonana przez pozwanego w sposób niezgodny z wiedzą techniczną dotyczącą układów c.o. oraz instrukcją montażu i użytkowania kotła. Biegły w opinii wskazał, że zmiany wprowadzone przez pozwanego oraz podłączenie do drugiego obwodu grzewczego mogło być powodem uszkodzenia pieca centralnego ogrzewania. W związku z tym powódka wykazała, że z winy pozwanego poniosła w tym zakresie szkodę otrzymując zwrot przedmiotu najmu w innym stanie niż wydała go pozwanemu w chwili obejmowania go w posiadanie. Biegły wyliczył szkodę związaną z doprowadzeniem instalacji c.o. do stanu poprzedniego na kwotę 325,06 zł, kosztem wymiany (zainstalowania pieca) 250 zł i jego regulacji i uruchomienia 150 zł netto.

W odniesieniu do roszczenia powódki dotyczącego naprawienia szkody związanej z usunięciem podwójnych drzwi w lokalu i naprawy instalacji c.o. stwierdzić należy, że na podstawie zeznań świadków, przesłuchania powódki tworzą one spójną i logiczną całość, zwłaszcza że zostały potwierdzone opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. K.. Świadkowie B. P., A. P., Z. P., D. S., Z. S. wskazywali na dokonane w lokalu zmiany przez pozwanego. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii przerobienia instalacji c.o. pozostawały potwierdzenia przelewu na rzecz E.. Przede wszystkim co do nieprawidłowości przerobionej instalacji wypowiedział się biegły sądowy z zakresu budownictwa, osoba posiadająca odpowiednią wiedzę w tym zakresie i rachunki dotyczące zużytej energii nie stanowią dowodu na okoliczność prawidłowego działania instalacji, skoro została ona zmieniona w sposób nieuprawniony przez pozwanego, o czym szeroko w opinii wypowiedział się biegły wskazując także na uszkodzenie kotła c.o. Ponadto z przelewów tych nie wynika, że są związane ze zużyciem energii w lokalu przy ul. (...) w K.

Co do zasady powództwo o zapłatę należności związanych odszkodowaniem za pralkę, lodówkę i kocioł c.o. okazało się także zasadne, lecz w innej kwocie niż określona przez powódkę. Powódka wystąpiła o zapłatę kwoty 5 000 zł tytułem odszkodowania, nie uwzględniła jednak, że przedmioty te były w momencie wydania ich pozwanemu rzeczami kilkuletnimi, częściowo zużytymi, a zatem nie może domagać się z tego tytułu zapłaty równowartości rzeczy nowych. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie pozostają okoliczności dotyczące zaciągnięcia przez powódkę dwóch pożyczek m.in. na zakup pralki, lodówki czy też telewizora. Z tych względów Sąd posiłkował się opinią biegłego sądowego z zakresu wyceny maszyn i urządzeń technicznych, który w opinii dokonał wyceny tych przedmiotów. Biegły ten szczegółowo wskazał, w jaki sposób dokonał wyceny przedmiotów. Sąd nie znalazł podstaw, by zakwestionować przyjęte wartości i sposób ich ustalenia, tym bardziej, że z zeznań świadków i samej powódki wynikało, że pralka, lodówka i kocioł c.o. nie były nowe. Biegły miał na względzie zdjęcia lodówki i pralki, których oględzin nie mógł dokonać, ponieważ nie znajdowały się już w lokalu powódki, dokonał natomiast oględzin kotła c.o. Skoro według wyliczeń biegłego wartość pralki G. marki P. wynosiła 185 zł, lodówki 253 zł, a kotła c.o. 490 zł, to Sąd zasądził te należności w łącznej kwocie 928 zł. Zatem powództwo co do różnicy między dochodzoną z tego tytułu kwotą 5 000 zł, a 928 zł podlegało oddaleniu.

Stwierdzić należy, że opinie biegłych zostały sporządzone zgodnie z wnioskowanymi tezami, w sposób pełny, jasny i wyczerpujący.

Sąd oddalił także żądanie wydania powódce przez pozwanego telewizora marki S., żyrandola witrażowego i kompletu narzędzi firmy (...) oraz dwóch albumów ze zdjęciami w oparciu o przepis art.222 § 1 k.c., w myśl którego właściciel

może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Co do żądania wydania telewizora stwierdzić należy, że tak sformułowane żądanie nie mogło zostać uwzględnione, choć zostało wykazane, że pozwany był w czasie najmu lokalu w posiadaniu telewizora powódki. Pozwany w swoich zeznaniach podał, że telewizor przekazał sąsiadce i nie był w jego posiadaniu w chwili wydania lokalu powódce. Z zeznań świadka W. wynika jednoznacznie, że telewizor zepsuł się i został wyrzucony. W związku z tym nie sposób uznać, by pozwany obecnie władał przedmiotowym telewizorem i mógł go wydać powódce. Sąd mógłby uwzględnić to roszczenie, gdyby pozwany nadal pozostawał w posiadaniu przedmiotowego telewizora.

Powódka nie udowodniła natomiast, by pozwany znajdował się w posiadaniu i władał żyrandolem witrażowym, kompletem narzędzi S. i dwoma albumami ze zdjęciami. Wprawdzie z zeznań świadków wynika, że rzeczy te widzieli w mieszkaniu u powódki zanim wynajęła lokal pozwanemu, jednak żaden ze świadków nie wskazał, że rzeczami tymi władał pozwany w trakcie najmu. Świadcowie w istocie przypuszczali w swych zeznaniach, że posiadał je pozwany, bo wcześniej były w lokalu, bądź czerpali swą wiedzę na ten temat z opowiadań powódki. Żaden z przesłuchanych świadków nie podał, że w czasie najmu widział w lokalu żyrandol, narzędzia i albumy, natomiast nie sposób oprzeć się w tym zakresie na zeznaniach powódki tym bardziej, że pozwany podał, że pozwana zabrała te rzeczy pakując do kartonów tak jak inne i wywoziła z lokalu. Wskazać należy, że rzeczą powódki było sporządzenie wykazu rzeczy, które pozostawiła pozwanemu, tak jak określał to § 2 ust.2 umowy najmu, czego jednak powódka nie uczyniła, a niewątpliwie ułatwiłoby to dowodzenie określonych faktów. Tymczasem z umowy wynika, że w lokalu znajdowały się meble, sprzęt RTV i sprzęt gospodarstwa domowego, a do żadnej z tych kategorii żyrandola, narzędzi i albumów nie można zaliczyć. Ponadto w ocenie Sądu, gdyby pozwany był w posiadaniu albumów ze zdjęciami rodziny powódki niewątpliwie pozostałyby one w lokalu. Zauważyć należy, że świadek B. W. zeznała, że żyrandol witrażowy był w lokalu powódki, lecz pozwany miał inny żyrandol, ponieważ go widziała, natomiast co do albumów świadek ta nie miała wiedzy. Zwrócić należy uwagę, że świadek ta przychodziła do lokalu zarówno, gdy mieszkała w nim powódka, jak i pozwany. Z tych względów w tym zakresie Sąd oparł się na zeznaniach świadka B. W. i pozwanego. W związku z tym powódka nie udowodniła, że wydając lokal pozwanemu pozostawiła przedmiotowe rzeczy pozwanemu, który znajduje się w ich posiadaniu.

O odsetkach rozstrzygnięto zgodnie z żądaniem w oparciu o art.481 § 1 i 2 k.p.c.: co do kwoty ze zmodyfikowanego powództwa 1 891,55 zł od daty doręczenia tego pisma pozwanemu (data uznania za doręczone), co do kwoty 725,06 zł powódka nie żądała odsetek, co do kwoty z tytułu odszkodowania za pralkę, lodówkę i kocioł c.o. od daty wniesienia pozwu tj. od dnia 16 grudnia 2013 r.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu rozstrzygnięto na podstawie art.100 k.p.c. i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu stanowiącego, że w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, koszty, o których mowa w § 19, sąd przyznaje po wykazaniu bezskuteczności ich egzekucji. Skoro powódka wygrała proces 57 %, to z należnych pełnomocnikowi powódki kosztów zastępstwa procesowego 1 200 zł powiększonych o podatek VAT 276 zł, łącznie 1 476 zł od pozwanego należało zasądzić 841,32 zł, natomiast w pozostałych 43 %, tj. w kwocie 634,68 zł przyznać te koszty pełnomocnikowi od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu w Kłodzku (pkt IV i V wyroku).

O kosztach sądowych, od uiszczenia których powódka była zwolniona Sąd również orzekł mając na względzie wynik procesu i nakazał uiszczyć je pozwanemu stosownie do art.113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty te składały się opłata sądowa 310 zł, wydatki związane z należnościami biegłych w kwotach 1 278,80 zł – biegły z zakresu budownictwa i 1 167,42 zł – biegły z zakresu wyceny maszyn i urządzeń oraz świadka Z. P. 108,65 ; łącznie koszty sądowe wyniosły 2 864,78 zł, a od pozwanego w 57 %, tj. w kwocie 1 632,97 zł. W pozostałej brakującej kwocie 1 231,89 zł Sąd na mocy art.113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nie obciążył powódki.