Sygn. akt III Ca 483/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 187/13 upr.

oddala apelację.

SS O Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 483/14

UZASADNIENIE

Powódka A. K. domagała się od pozwanego (...) sp. z o.o. w R. zapłaty kwoty 3799,88zł (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i 88/100) z ustawowymi odsetkami od 30 marca 2012r. oraz zwrotu kosztów procesu. Podawała, iż dochodzona suma stanowi brakującą część kaucji uiszczonej przez nią w związku z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Podnosiła, iż wypowiedziała umowę najmu mieszkania ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012r., natomiast pozwany ocenił stan zużycia wyposażenia technicznego mieszkania na 97% i zwrócił jej z kaucji wycenionej na 4855,56zł jedynie 2211,15zł. Pozwany mimo wezwania odmówił wypłaty pozostałej części kaucji w wysokości 3799,88zł.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów procesu, jako podstawę potrącenia techniczne zużycie wyposażenia mieszkania w 97%, na podstawie art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącego normę szczególną wobec art. 675kc.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Raciborzu w pkt 1 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3799,88zł (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i 88/100) z ustawowymi odsetkami od 30 marca 2012r., w pkt 2 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 717zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż strony łączyła umowa najmu spornego lokalu z dnia 25 kwietnia 2007r., w związku z którą powódka wpłaciła na rzecz pozwanego kaucję w wysokości 4855,56zł, która winna być zwaloryzowana na dzień jej zwrotu w określony w umowie sposób. Stwierdzono, że powódka dbała o wyposażenie mieszkania na bieżąco. Wypowiedziała ona umowę najmu ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012r., przekazując w tym dniu lokal pozwanemu

– właścicielowi, zgodnie z protokołem zdawczo - odbiorczym. W protokole pracownicy pozwanego przyjęli stopień zużycia wyposażenia mieszkania (zlewozmywak z baterią, kuchenka elektryczna, wanna z armaturą, umywalka z baterią, spłuczka, deska sedesowa, muszla i bojler) w większości na 97%, co powódka zakwestionowała. Pozwany przyjął, iż wobec 97% zużycia sprzętów przez najemcę powódce należy się zwrot części kaucji w wysokości 5557,56zł i mimo wezwania nie zwrócił powódce pozostałej części kaucji w dochodzonej pozwem kwocie. Stawki amortyzacyjne pozwany przyjął w oparciu o dane z załącznika do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wobec tego Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powództwo było w całości uzasadnione, bowiem nie zostało wykazane, by powódka używała lokalu w sposób niezgodny z określonym w umowie (art. 666 § 1 kc), a zgodnie z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącym normę szczególną względem powyższej regulacji, ciążą na nim dalsze obowiązki w zakresie utrzymania mieszkania w odpowiednim stanie. Po zakończeniu umowy najmu natomiast najemca, jak przyjął Sąd Rejonowy, winien odnowić lokal i zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy, co w powiązaniu z przepisem art. 675 § 1 kc stanowi o braku konieczności zwrotu wartości zużytych w wyniku normalnego korzystania elementów wyposażenia.

Sąd uznał, że powódka wykazała zwrot lokalu w stanie nie pogorszonym, kierując się w szczególności dołączoną do akt dokumentacją zdjęciową odnośnie elementów wyposażenia przedmiotowego mieszkania. Jako wątpliwą określił obraną przez pozwanego metodę obliczenia stopnia zużycia przedmiotów, wskazując, że dokonujący z ramienia pozwanego pracownicy uczestniczący w komisji nie posiadali ku temu stosownego wykształcenia, a jedynym miarodajnym środkiem dowodowym byłaby tu opinia biegłego. Podkreślił, że to pozwany winien zgłosić wniosek w tej kwestii, bowiem na nim spoczywał ciężar dowodu zasadności dokonania potrącenia z kaucji należnej powódce. O roszczeniu ubocznym orzeczono na zasadzie art. 481 kc, o kosztach procesu – art. 98 kpc w zw. z art. .108 § 1 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu za obie instancje, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Raciborzu, z pozostawieniem mu wyrzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Zarzucał naruszenie prawa materialnego , w szczególności art. 675 §1 kc przez niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów wyposażenia technicznego lokalu wymienionych w art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, które jest następstwem normalnego korzystania z nich.

Podnosił, iż doszło do naruszenia przepisu art. 6 e ustawy przez błędną interpretację i przyjęcie, iż nie jest on przepisem szczegółowym wobec art. 675kc, lecz stanowi uszczegółowienie art. 666 § 1 kc i należy go interpretować w powiązaniu z art. 675 § 1 kc.

Motywował apelujący, iż przyjęte przez Sąd pierwszej instancji za komentatorką ustawy o ochronie praw lokatorów M. O. (której kompetencje skarżący kwestionował, generalnie z powodu braku wiedzy o jej osobie) są błędne, a prawidłowe rozumienie art. 6e ustawy wynika z samego już brzmienia powyższej normy, jako Lex specialis do art. 675kc co do wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy. Podkreślał, że najemca nie jest zobowiązany do zwrotu równowartości zużycia pozostałych elementów wyposażenia jak n.p. okien czy pieców węglowych, bowiem ustawodawca w tym zakresie odsyła do przepisów ogólnych. Jego zdaniem gdyby art. 6e miał być stosowany zgodnie z art. 675 § 1 kc, byłby zbędny, gdyż samo uregulowanie kodeksowe byłoby wystarczające.

Ostatecznie wskazywał apelujący, iż przyjął dla określenia stopnia amortyzacji okresy ujęte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych jako najbardziej zbliżonej do rzeczywistego zużycia, bowiem powoływanie biegłego celem tych ustaleń byłoby zbyt kosztowne i czasochłonne.

Powódka nie zajęła stanowiska odnośnie apelacji pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie była zasadna, a kwestionowane orzeczenie odpowiadało prawu.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowo ustalenia faktyczne, opierając je o zgromadzony materiał dowodowy, stosownie do jego treści, stąd Sąd Odwoławczy uznał je za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Podzielić wypadało również rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Zarzuty naruszenia przepisów prawa wskazanych w apelacji nie były zdaniem Sądu drugiej instancji uzasadnione.

Zarówno bowiem sposób usytuowania przepisu art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak i jego treść, podobnie jak normy art. 666 § 1 kc oraz art. 675kc potwierdzają słuszność poglądu Sądu Rejonowego co do szczególnego charakteru pierwszej z regulacji względem dalszych. Pogląd ten Sąd Okręgowy w rozpoznającym niniejszą sprawę składzie akceptuje, opierając się także na stanowisku komentatorów przywołanych w uzasadnieniu orzeczenia Sądu pierwszej instancji.

Nie doszło więc do nieprawidłowości w wykładni czy zastosowaniu powyższych przepisów, które wskazywały na brak odpowiedzialności powódki za normalne zużycie wyposażenia lokalu, nie będące skutkiem zaniedbania, braku napraw czy niewłaściwym użytkowaniem .

Na marginesie godzi się wskazać, iż kwestionowanie przez skarżącego kompetencji komentatora ustawy oraz dywagacje na temat jego osoby, zawarte w treści apelacji, pozostają bez wpływu na zasadność rozpatrywanego środka zaskarżenia.

Trafnie ponadto przyjął Sąd Rejonowy, iż pozwany nie wykazał, iżby zachodziły przesłanki do dokonania z kaucji podlegającej zwrotowi na rzecz powódki potrącenia świadczeń należnych mu od byłej najemczyni.

Ciężar dowodu bezsprzecznie spoczywał tu na skarżącym, wywodzącym skutki prawne z faktu 97% zużycia wyposażenia technicznego wynajmowanego powódce lokalu mieszkalnego (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc).

W sytuacji, gdy powódka od chwili sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego konsekwentnie kwestionowała przyjęty przez pozwanego stopień zużycia sprzętów, to na pozwanym spoczywał obowiązek udowodnienia faktu i rozmiaru zużycia, które jego zdaniem umożliwiało mu dokonanie potrącenia dochodzonej pozwem kwoty z należnej powódce kaucji.

Pozwany bezsprzecznie z obowiązku tego się nie wywiązał; dokumentacja zdjęciowa obrazująca stan wyposażenia mieszkania w chwili ustania najmu i zwrotu pozwanemu, złożona do akt sprawy, nie przemawia za przyjęciem słuszności stanowiska pozwanego w tej mierze.

Jak zasadnie wskazywał to Sąd pierwszej instancji, dla wykazania powyższej okoliczności, jak i prawidłowości ustalenia stopnia oraz czasokresu amortyzacji, niezbędnym byłby dowód z opinii biegłego stosownej specjalności, o którego przeprowadzenie pozwany jednakże nie wnosił przed Sądami obu instancji; zastosowana regulacja ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych wydaje się w tym przypadku absolutnie nieprzydatna.

Przyjąć należało zatem za Sądem Rejonowym, że pozwany nie wykazał zasadności dokonanego potrącenia, zatem winien zwrócić powódce całość wpłaconej z tytułu najmu mieszkania kaucji.

W świetle tych rozważań zarzuty podnoszone przez pozwanego w apelacji nie mogą skutkować wzruszeniem trafnego wyroku Sądu pierwszej instancji.

Z tych wszystkich przyczyn oddalono bezzasadną apelację pozwanego na zasadzie art. 385 kpc.

SSO Lucyna Morys-Magiera