

Sygn. akt: I C 165/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Ostafińska-Kołacka

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 06 listopada 2017 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Sp. z o. o. w K.

przeciwko E. M.

o zapłatę

powództwo oddała.

SSR Halina Ostafińska-Kołacka

Sygn. akt I C 165/17

UZASADNIENIE

Powód (...)sp. z o.o. w K. wnosił o zasądzenie od pozwanej E. M. kwoty 1474,49 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana E. M. zajmowała bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), gdyż powód w dniu 7 grudnia 2011 roku wypowiedział jej umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 31 stycznia 2012 roku. Z tytułu zużycia przez pozwaną wyposażenia przedmiotowego lokalu powód poniósł koszty w wysokości dochodzonej pozwem. W skład wyposażenia wchodziły zlewozmywak dwukomorowy, kompakt z deską ustępową, wanna blaszana z baterią, wężyki doprowadzające wodę oraz kuchenka elektryczna czteropalnikowa, przy czym wszystkie powyższe urządzenia uległy zużyciu w 51 %.

Pozwana, reprezentowana przez kuratora ustanowionego dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej, wносиła o oddalenie powództwa, ponieważ jego zasadność nie została wykazana, a ponadto powód nie wykazał sposobu wyliczenia dochodzonej pozwem kwoty. Zdaniem pozwanej powód bezzasadnie domaga się zwrotu od niej kosztów w wysokości ustalonej na dzień 30 kwietnia 2015 r., gdyż ewentualne odszkodowanie powinno mu przysługiwać w wysokości ustalonej na dzień sporządzenia protokołu z dnia otwarcia lokalu mieszkalnego, tj. 21 stycznia 2013 r. Ponadto powód nie wykazał, jakiej marki wyposażenie pozostało w mieszkaniu i w jaki sposób został wyliczony stopień zużycia urządzeń wchodzących w skład tego wyposażenia i wartości odpowiadających mu urządzeń nowych. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 16 lutego 2009 r. powód (...)sp. z o.o. w K. zawarł z pozwaną E. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...).

Następnie w dniu 19 lutego 2009 r. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy powyższego lokalu mieszkalnego, zgodnie z którym na wyposażenie lokalu składały się: zlewozmywak dwukomorowy z baterią, miska ustępowa z sedesem, dolnopłuk, wanna blaszana z baterią, umywalka z baterią, 2 zawory czerpalne, 8 zaworów odcinających, 14 gniazd wtykowych, 6 gniazd antenowych, gniazdo telefoniczne, domofon, dzwonek, 7 włączników, kuchenka elektryczna czteropalnikowa, 4 grzejniki panelowe, 4 zawory termostatyczne, skrzynka elektryczna z zabezpieczeniem, 5 skrzydeł drzwiowych oraz 7 skrzydeł okiennych.

Powód wypowiedział pozwanej umowę najmu wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego w dniu 07 grudnia 2011 r. wskazując, że ulegnie ona rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2012 r.

Pracownicy powoda wraz z przedstawicielami Straży Miejskiej w dniu 21 stycznia 2013 r. dokonali komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Przyczyną interwencji było zgłoszenie przez sąsiadów, że w przedmiotowym mieszkaniu otwarte jest okno balkonowe, a temperatura na zewnątrz wynosi - 16 ° C. W otwartym lokalu nie zastano żadnych osób. Stwierdzono, że w mieszkaniu nie ma mebli i sprzętów codziennego użytku. W kuchni zostały jedynie kuchenka elektryczna, grzejniki i urządzenia sanitarne, a w łazience wanna, umywalka, grzejnik i muszla klozetowa. W związku z opuszczeniem lokalu mieszkalnego przez pozwaną pracownicy powoda wymienili zamek w drzwiach wejściowych. Powód we własnym zakresie dokonał niezbędnych prac remontowych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, które zakończyły się w dniu 30 kwietnia 2015 r.

W dniu 13 maja 2015 r. powódka ustaliła, że według stanu na dzień 30 kwietnia 2015 r. znajdujące się w opuszczonym przez pozwaną lokalu mieszkalnym urządzenia, tj. zlewozmywak dwukomorowy, kompakt z deską ustępową, wanna blaszana z baterią, wężyki doprowadzające wodę oraz kuchenka elektryczna czteropalnikowa uległy zużyciu w 51 %.

W dniu 25 czerwca 2009 r., a zatem w okresie obowiązywania pomiędzy stronami umowy najmu weszło w życie Zarządzenie Prezesa nr 3/2009 (...)spółki z o.o. w K. w sprawie wprowadzenia Regulaminu (...) Spółki z o.o. w K. określającego obowiązki i prawa(...)sp. z o.o. w K. i Najemców mieszkań (...).

/ **dowód:** umowa najmu z dnia 16.02.2009 r. – k. 8 – 9 verte, wypowiedzenie umowy najmu – k. 10, protokół z komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego – k. 13, 43, 50, tabelka zawierająca stopień zużycia wyposażenia mieszkania – k. 13 verte, 43 verte, notatka służbowa z dnia 30.04.2015 r. – k. 14, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 51, Zarządzenie Prezesa nr 3/2009 (...) sp. z o.o. w K. – k. 65, Regulamin (...) sp. z o.o. w K. – k. 66 - 77/

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów zawartych w aktach sprawy. Dokumenty te jednakże są dokumentami prywatnymi, zatem zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią one dowód jedynie tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia zawarte w treści tych dokumentów. Sąd zatem uznał te dokumenty za wiarygodne jedynie w części z uwagi na okoliczności, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Bezsporna w niniejszej sprawie była okoliczność zawarcia pomiędzy stronami procesu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K.. Poza sporem pozostawał również fakt wypowiedzenia pozwanej przez powoda powyższej umowy najmu oraz opuszczenia przez pozwaną lokalu przed dniem 21 stycznia 2013 r.

Istotą sporu była zasadność żądania powoda od pozwanej odszkodowania za zużycie sprzętów wyposażenia lokalu mieszkalnego oraz wysokość ewentualnego odszkodowania.

Zasady rozliczeń finansowych (...) z najemcami zwalnającymi lokale określa Regulamin (...), który wszedł w życie w dniu 25 czerwca 2009 r., a zatem w okresie obowiązywania pomiędzy stronami umowy najmu.

Zgodnie z § 8 ust. 1 i 2 wyżej wskazanego Regulaminu najemca zwalniający lokal zobowiązany jest przekazać lokal (...) w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez (...). Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu

równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy, tj. kuchni, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych. W myśl § 8 ust. 5 pkt 3 Regulaminu (...) odnowienie lokalu powinno polegać między innymi na pokryciu kosztów zużycia i uszkodzeń urządzeń techniczno – sanitarnych zainstalowanych w ramach kosztów lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, a w razie potrzeby dokonaniu ich wymiany bądź pokryciu kosztów tej wymiany.

Normy dotyczące ustalania stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych zawiera § 10 ust. 1 – 7 Regulaminu (...). Zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami ustaleń tych dokonuje (...) z udziałem zainteresowanego najemcy w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń. Pod pojęciem „normatywny okres użytkowania” rozumie się czas użytkowania zgodnie z załączoną tabelą w Załączniku nr 1 do przedmiotowego Regulaminu. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zużycie urządzeń techniczno – sanitarnych ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego (...), licząc czasokres użytkowania w pełnych miesiącach. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona na poziomie cen wg publikacji Sekocenbud dla województwa (...) obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. W przypadku braku aktualnych cen urządzeń (z uwagi na zaprzestanie ich produkcji) ich wartość w stanie nowym określa się według średniej ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowej.

Zdaniem Sądu powodowi niewątpliwie przysługuje prawo do żądania odszkodowania za zużycie wyposażenia lokalu mieszkalnego przez najemców, jednakże w niniejszej sprawie powód nie wykazał, w jaki sposób wyliczył wysokość odszkodowania dochodzonego pozwem. Ponadto powód nie zastosował się do wszystkich postanowień Regulaminu (...).

Przede wszystkim Protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 19 lutego 2009 r. nie zawiera żadnych informacji o stopniu zużycia sprzętów znajdujących się w lokalu mieszkalnym w chwili obejmowania go w posiadanie przez pozwaną. Zaznaczyć należy, że zgodnie z § 3 Regulaminu (...) protokół zdawczo - odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Ponadto zgodnie z § 10 ust. 3 Regulaminu (...) zużycie urządzeń techniczno – sanitarnych ustala się za okres od dnia objęcia mieszkania w użytkowanie protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia przekazania protokolarnego (...), licząc czasokres użytkowania w pełnych miesiącach. Z powyższego wynika zatem, że za czas, w którym urządzenia podlegają zużyciu uznaje się czas faktycznego użytkowania mieszkania przez najemcę. Regulamin (...) nie zawiera przepisów regulujących tryb postępowania w sytuacji, w której najemca wyprowadził się z lokalu mieszkalnego bez zawiadomienia o tym wynajmującego i niemożliwym było dokonanie przekazania protokolarnego. Najbardziej zgodne z zasadami zdrowego rozsądku byłoby przyjęcie w takiej sytuacji za końcowy dzień okresu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych dnia ponownego objęcia lokalu mieszkalnego w faktyczne posiadanie przez (...).

Sąd nie podziela stanowiska powoda, jakoby za dzień wydania lokalu mieszkalnego należałoby uznać dzień zakończenia remontu w opuszczonym lokalu mieszkalnym, tj. 30 kwietnia 2015 r. Stanowisko to nie wynika bowiem z Regulaminu (...). Ponadto zdaniem Sądu obciążanie pozwanej odpowiedzialnością za stopień zużycia sprzętów w czasie, w którym nie ulega wątpliwości, że już ich nie użytkowała (ani nawet nie miała możliwości użytkowania) stanowiłoby nadużycie prawa przez powoda, które zgodnie z art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony. Roszczenie dochodzone przez powoda nie ma bowiem charakteru żądania zwrotu korzyści utraconych przez niemożliwość wynajmu lokalu innemu najemcy w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu. Żądanie pozwu dotyczy zwrotu równowartości elementów wyposażenia faktycznie zużytych przez pozwaną.

Powód winien dokonać ustalenia stopnia zużycia sprzętów niezwłocznie po dokonaniu komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie pozwana objęła mieszkanie w użytkowanie w dniu 19 lutego 2009 r. (dzień sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego), zaś opuściła je przed dniem 21 stycznia 2013 r., kiedy to powód dokonał komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego i dokonał wymiany zamku w drzwiach wejściowych, w związku z czym pozwana utraciła faktyczną możliwość korzystania z przedmiotowego lokalu. Tytuł prawny do wynajmowanego lokalu pozwana E. M. utraciła już w dniu 31 stycznia 2012 r., tj. z dniem rozwiązania umowy najmu. Powód wyliczył okres zajmowania mieszkania na 74 miesiące, tj. od dnia 19 lutego 2009 r. do 30 kwietnia 2015 r., tj. dnia zakończenia prac remontowych w przedmiotowym lokalu. Faktycznym okresem użytkowania lokalu mieszkalnego przez pozwaną był jednakże okres najwyżej 47 miesięcy, tj. od lutego 2009 r. do stycznia 2013 r. Biorąc pod uwagę, że normatywny okres użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych wynosi 144 miesiące (12 lat), tym samym ich zużycie na dzień ponownego objęcia lokalu mieszkalnego w faktyczne posiadanie przez (...) wynosiłoby 32,63 %.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że powód nie zastosował się do normy § 10 ust. 5 Regulaminu(...), zgodnie z którym podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona na poziomie cen wg publikacji Sekocenbud dla województwa (...) obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. W niniejszej sprawie powód nie wskazał wartości urządzeń ustalonych na poziomie cen według publikacji Sekocenbud dla województwa (...) obowiązujących w dniu 21 stycznia 2013 r. (dzień opuszczenia lokalu przez pozwaną) ani nawet w dniu 30 kwietnia 2015 r. (dniu zakończenia remontu przez powoda w przedmiotowym lokalu).

Powód przedłożył jedynie kosztorys opracowany przy pomocy programu NORMA 3 w dniu 26 lipca 2013 r., który to dzień z pewnością nie jest dniem zwolnienia lokalu. Nie wiadomo również, czy wskazane w kosztorysie ceny urządzeń są zgodne z cenami ustalonymi w publikacji Sekocenbud dla województwa (...). Podkreślenia wymaga również fakt, że wskazana w tym kosztorysie wartości urządzeń różnią się od wartości przyjętych przez powoda w tabeli zawierającej rozliczenie zużycia urządzeń, np. w kosztorysie wartość wanny blaszanej określona jest jako 260 zł/szt + komplety przelewowo – spustowe do wanien w cenie 30 zł/szt + baterie wannowe ściennie w cenie 145 zł/szt, zatem cena wanny blaszanej z baterią wynosi 435 zł, zaś powód przyjął cenę 640,25 zł. Kosztorys nie zawiera ponadto ceny kuchenki elektrycznej. W związku z powyższym Sąd odmówił kosztorysowi z dnia 26 lipca 2013 r. jakiegokolwiek wartości dowodowej w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym niemożliwym jest zbadanie przez Sąd prawidłowości wyliczenia kwoty dochodzonego odszkodowania.

Na uwzględnienie zasługiwał natomiast zarzut przedawnienia podniesiony przez kuratora pozwanej. Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. W niniejszej sprawie roszczenie z tytułu odszkodowania za zużycie sprzętów w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w K. stało się wymagalne najpóźniej w dniu 21 stycznia 2013 r. Wtedy bowiem powód stwierdził opuszczenie lokalu mieszkalnego przez pozwaną i powinien dokonać oceny stopnia zużycia znajdujących się tam sprzętów techniczno – sanitarnych. Dla zbadania biegu przedawnienia w niniejszej sprawie powinien znaleźć zastosowanie przepis art. 118 k.c., zgodnie z którym termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata. Powód (...)sp. z o.o. w K. jest bowiem przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą między innymi w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Roszczenie dochodzone pozwem przedawniło się zatem po upływie trzech lat od dnia komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną. Komisyjne otwarcie lokalu mieszkalnego nastąpiło w dniu 21 stycznia 2013 r., zatem roszczenie powoda przedawniło się w dniu 21 stycznia 2016 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 15 lutego 2017 r. (data złożenia pozwu w Punkcie Obsługi Interesantów tut. Sądu), zatem już po zakończeniu biegu terminu przedawnienia.

Nie miała żadnego znaczenia w niniejszej sprawie okoliczność podniesiona przez powoda, że niemożliwym było zainstalowanie nowych urządzeń przed zakończeniem remontu. Wymagalność roszczenia nie była bowiem uzależniona od przeprowadzenia remontu. Nic nie stało bowiem na przeszkodzie, aby powód ustalił stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych niezwłocznie po dokonaniu komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego i bez zbędnej zwłoki wystąpił z powództwem do Sądu.

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo w całości na podstawie art. 6e ust. 1 w zw. z art. 6f a contrario ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst ujednolicony Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) w zw. z art. 118 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powodowi jako stronie przegrywającej niniejszą sprawę w całości nie należy się zwrot kosztów procesu od pozwanej.