

Sygn. akt *I 1 C 436/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:**

Przewodniczący: SSR Anna Stolarska

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2017 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **B. K.**

przeciwko **P. A.**

o zapłatę

**I** oddala powództwo;

**II** zasądza od powódki B. K. na rzecz pozwanego P. A. kwotę 1.817,00 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

### UZASADNIENIE

Powódka B. K. wniosła w dniu 14 kwietnia 2017 r. pozew przeciwko P. A. domagając się od niego zapłaty kwoty 9.504 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto kosztów procesu, w tym także kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jako wynajmująca zawarła w dniu 18 września 2014 roku z pozwanym jako najemcą umowę najmu okazjonalnego obejmującego nieruchomość stanowiącą dom jednorodzinny, położoną w G. przy ul. (...). Powódka podała, że na mocy ww. umowy pozwany zobowiązał się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w treści umowy. Nadto pozwany jako najemca zobowiązał się do dbania o stan techniczny i higieniczno-sanitarny przedmiotu najmu i jego wyposażenia. Powódka wskazała, że umowa została zawarta na czas określony od dnia 18 września 2014 r. do dnia 1 października 2015 r.

Powódka podała, iż w trakcie obowiązywania umowy pozwany nie stosował się do postanowień umownych, w tym przede wszystkim nie czynił należytych starań o utrzymanie wnętrza nieruchomości, a także ogrodu posadwionego na wynajmowanej posesji. Zdaniem powódki, pozwany swym działaniem doprowadził do dewastacji ogrodu i zniszczenia kosztownej roślinności uprawianej i dotychczas pielęgnowanej na posesji powódki. Wszelkie zaniedbania dostrzeżone przez powódkę w jej ocenie ujęte zostały w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez strony niniejszego postępowania w dniu 30 września 2015 r.

Powódka wyjaśniła, iż na kwotę dochodzoną pozvem z dnia 14 kwietnia 2017 r. składa się: kwota 4.000 zł stanowiąca koszt usunięcia dewastacji ogrodu; kwota 4.000 zł tytułem zwrotu kosztów jakie powódka poniosła w związku z dewastacją piętnastoletnich tui, a także kwota 1.504 – tytułem zwrotu kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dnia zawarcia umowy najmu. Powódka wskazała także, że na poczet prac ogrodnika, których koszt wyniósł 8.012,40 zł, zaliczyła kaucję pozwanego w kwocie 4.000 zł.

Nadto powódka wskazała, że bezskuteczne okazały się próby polubownego – pozasądowego rozwiązania sporu, podjęte zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i już po jego ustaniu.

/uzasadnienie pozwu - k. 4, k. 8/

W odpowiedzi na pozew, pismem z dnia 26 maja 2017 pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym także kosztów zastępstwa prawnego – według norm przepisanych. Pozwany w pierwszej kolejności zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia powódki, a nadto wskazał na brak zasadności i udowodnienia roszczenia, zarówno co do zasady jak i wysokości.

W uzasadnieniu swego stanowiska, pozwany wyjaśnił, iż zgodnie z przepisem roszczenie powódki z umowy najmu o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Z tego też względu, jego zdaniem powództwo powinno zostać oddalone w całości.

Z ostrożności procesowej pozwany wskazał również na brak udowodnienia twierdzeń powódki w zakresie dewastacji ogrodu i wnętrza nieruchomości, jak również używania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem.

/uzasadnienie odpowiedzi na pozew - k. 65v - 68/

Pismem z dnia 3 sierpnia 2017 r. powódka zakwestionowała zarzut przedawnienia roszczenia podniesiony przez pozwanego, wskazując tym samym, iż w jej ocenie w niniejszej sprawie zachodzi zbieg odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej, którego to zaistnienie uprawnia powódkę do wyboru reżimu prawnego, w ramach którego dochodzi ochrony prawnej.

/pismo powódki z dnia 3 sierpnia 2017 r. - k. 101 - 102/

Na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2017 r. strony działające przez swych pełnomocników podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

/vide: protokół rozprawy z dn. 3 sierpnia 2017 r. – k. 120-121/

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 18 września 2014 roku B. K. (wynajmująca) zawarła z P. A. (najemcą) w formie pisemnej umowę najmu okazjonalnego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej dom jednorodzinny wraz z ogrodem. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu 1 października 2014 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który z chwilą jego podpisania stał się integralną częścią umowy (pkt 3, ppkt. 3.1). Umowa została zawarta na czas określony do dnia 1 października 2015 r., z wyłączeniem możliwości jej przedłużenia (pkt 4). Podstawą ustalenia stanu przedmiotu najmu po zakończeniu czasu trwania umowy był protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony stosunku najmu niezwłocznie po wydaniu przedmiotu umowy.

/niesporne – vide: umowa najmu z dnia 18 września 2014 r., k.12-17, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 1 października 2014 r. k. 18-20/

W dniu 30 września 2015 nastąpiło przekazanie przedmiotu najmu. Przekazanie stwierdzono protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez strony stosunku najmu. Protokół został sporządzony przez powódkę, która w jego treści zawarła zastrzeżenia, co do stanu poszczególnych przedmiotów stanowiących wyposażenie nieruchomości. Umowa łącząca strony wygasła wraz z upływem okresu na jaki została zawarta.

/niesporne – vide: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30 września 2015 r. k. 21-24/

Do chwili złożenia pozwu inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie, powódka bezskutecznie podejmowała pozasądowe próby wyegzekwowania roszczenia dochodzonego w przedmiotowym postępowaniu, wzywając pozwanego do dobrowolnej zapłaty.

/niesporne – vide: pismo powódki z dnia 7 lutego 2016 r., k. 52; pismo powódki z dnia 15 listopada 2016 r. k. 53/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które nie budziły zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a ponadto ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary.

Sąd oddalił wnioskowany zarówno przez powódkę jak i przez pozwanego dowód z opinii biegłego z zakresu ogrodnictwa, który miał zostać przeprowadzony przede wszystkim na okoliczność ustalenia stanu ogrodu i porastającej go roślinności, zarówno w okresie trwania stosunku najmu, jak i już po jego ustaniu. Sąd nie uwzględnił także wniosków o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron postępowania, a nadto z zeznań zawnioskowanych przez strony świadków: M. C., P. C., M. S., M. A., A. K., K. M., O. K. i M. M.. Z poszczególnych tez dowodowych wprost wynika, iż zeznania stron, a także powyżej wskazanych świadków dowodzić miały: zaistnienia bądź też zaprzeczeniu zaistnienia zniszczeń na nieruchomości będącej przedmiotem najmu, zakresu ich ewentualnych rozmiarów, prac przeprowadzonych na nieruchomości zarówno przez powódkę jak i przez pozwanego, a także możliwości i ewentualnego kosztu przywrócenia stanu przedmiotu najmu sprzed daty zawarcia umowy.

W ocenie Sądu dopuszczenie i przeprowadzenie powyższych dowodów prowadziłyby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania, w sprzeczności

z naczelną zasadą postępowania cywilnego, jaką jest zasada ekonomii procesowej i koncentracji materiału dowodowego. W pierwszej kolejności, jako najdalej idący, należało rozważyć podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd wziął pod uwagę treść umowy najmu nieruchomości stanowiącej własność powódki, a także protokołu zdawczo-odbiorczego. Powyższe pozwoliło na dokonanie ustalenia okresu i okoliczności trwania stosunku najmu, a także daty zwrotu nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie roszczenie powódki uległo przedawnieniu. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Art. 677 k.c. wprowadza bowiem szczególny, w stosunku do określonych w art. 118 k.c. terminów ogólnych – termin przedawnienia dla niektórych roszczeń przysługujących ze stosunku umowy najmu (por. wyrok SN z dnia 17 października 1988 r. IV CR 258/88). Jest to bowiem znacząco krótszy – bo roczny termin. Nadto odmiennie niż określa to art. 120 k.c., początkiem jego biegu jest zasadniczo dzień zwrotu rzeczy, nie zaś chwila wymagalności.

Terminy przedawnienia określają granice czasowe, w ramach których może zostać wytoczone powództwo, złożony odpowiedni wniosek lub postawiony zarzut. Jeżeli upłynie termin przedawnienia, a wierzyciel wystąpi do sądu z powództwem opartym na przedawnionym roszczeniu, na wniosek pozwanego - dłużnika podnoszącego zarzut przedawnienia, Sąd oddali powództwo. Jeżeli zarzut przedawnienia nie zostanie przez dłużnika podniesiony, Sąd rozpozna powództwo, tak jakby przedawnienie nie nastąpiło.

Wobec powyższego, stwierdzić należało, iż objęte żądaniem pozwu roszczenie powódki uległo przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Sąd mając na względzie, iż zwrot nieruchomości będącej przedmiotem stosunku najmu nastąpił

w dniu 30 września 2015 r., stwierdził, że przedawnienie roszczenia nastąpiło najpóźniej z upływem dnia 30 września 2016 r. Pozew w niniejszej sprawie powódka wniosła już po upływie tego terminu, bowiem uczyniła to dopiero w dniu 14 kwietnia 2017 r. (data stempla pocztowego), a więc po ponad osiemnastu miesiącach od daty zwrotu przedmiotu najmu. W tym też okresie bieg przedawnienia roszczenia nie został skutecznie przerwany. Podejmowane przez powódkę próby pozasądowego rozwiązania sporu, w tym wzywanie pozwanego do dobrowolnej zapłaty należności zgodnie z treścią art. 123 k.c. nie wywołały skutku w postaci przerwania biegu przedawnienia. Zważyć bowiem należy, iż powódka w zakresie żądania objętego pozvem, w dacie poprzedzającej wytoczenie powództwa nie przedsięwzięła żadnej czynności bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym. Pozwany nie uznał roszczenia, zaś pomiędzy stronami niniejszego postępowania nie zostało wszczęte postępowanie mediacyjne.

Wraz z upływem dnia 30 września 2016 r. uległo także przedawnieniu dochodzone przez powódkę roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie, których zasądzenia domagała się ona za okres od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. W tym zakresie Sąd w całości podzielił uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r. (por. III CZP 42/04, OSNC 2005/09/149), zgodnie z którą roszczenie o odsetki przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Zdaniem Sądu nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja strony powodowej w zakresie twierdzenia, iż w niniejszej sprawie zaistniał zbieg odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej, którego to wystąpienie uprawnia powódkę do wyboru reżimu prawnego, w ramach którego może ona dochodzić ochrony prawnej.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż kwalifikacja prawna stanu faktycznego należy do Sądu (da mihi factum, dabo tibi ius). Sąd nie jest związany wskazaną przez powódkę podstawą prawną roszczenia, przeciwnie Sąd jest obowiązany rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod uwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku (por. wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 132/05).

W ocenie Sądu stanowisko powódki w tejże kwestii nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem zakres stosowania przepisu art. 677 k.c. ogranicza się w pierwszym rzędzie do roszczeń wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu najmu, bez znaczenia jest w tym zakresie, czy źródłem tego obowiązku jest odpowiedzialność deliktowa czy kontraktowa (por. uchwała SN z dnia 13 marca 1975, Nr 1, poz. 9; Wyrok SN z dnia 28 września 1976 r. II CR 329/76, OSN 1977, Nr 9 poz. 168).

W tym stanie rzeczy, mając na względzie iż stosownie do treści art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia, ten przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia oraz uwzględniając okoliczność, iż w niniejszej sprawie pozwany P. A. podniósł zarzut przedawnienia, który to zarzut w toku postępowania okazał się zasadny, Sąd na podstawie art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 677 k.c. w punkcie I wyroku powództwo oddalił, jako przedawnione.

W konsekwencji powódka, jako strona przegrywająca sprawę, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. została obciążona obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu, na który składał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego, wysokość którego ustalono na kwotę 1.800 zł zgodnie z regulacją § 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2016 poz. 1667). Na kwotę zasądzonych na rzecz pozwanego kosztów procesu składała się także kwota 17 zł przyznana tytułem zwrotu wydatków poniesionych przez pozwanego w związku z uiszczeniem opłaty skarbowej od złożonego do akt sprawy dokumentu pełnomocnictwa procesowego.