

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2009 roku (data stempla pocztowego), powód E. G. wniósł o zasądzenie od pozwanego B. K. kwoty 11.000 złotych tytułem nakładów uczynionych przez powoda w ramach łączącej strony umowy najmu na lokal położony w O. przy ul. (...), oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany uznał powództwo w zakresie kwoty 1.800 złotych, w pozostałym zakresie wnosząc o jego oddalenie.

W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2011 roku, pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie, w ten sposób że wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty głównej wraz z odsetkami od dnia wymagalności, tj. od dnia 13 lutego 2009 roku do dnia zapłaty. Nadto powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 1.800 złotych.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 18 marca 2013 roku, strona powodowa poparła powództwo do kwoty 9.777 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lutego 2009 roku do dnia zapłaty.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 roku, Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie I C 569/09 w punkcie pierwszym wyroku umorzył postępowanie w zakresie kwoty 1.223 złote; w punkcie drugim wyroku zasądził od B. K. na rzecz E. G. kwotę 1.777 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2009 roku do dnia zapłaty; w punkcie trzecim wyroku oddalił powództwo w pozostałej części, zaś w punktach cztery, pięć i sześć orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie swoje oparł na następujących ustaleniach faktycznych i zważył co następuje:

W kwietniu 2005 lub 2006 roku, doszło do zawarcia pomiędzy B. K. jako wynajmującym, a E. G. jako najemcą ustnej umowy najmu lokalu położonego w O. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni około 80m², składającego się z przedpokoju dwóch pokojów i łazienki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Najemca uiścił wynajmującemu kaucję w wysokości 3.000 złotych.

W przedmiotowym lokalu E. G. poczynił szereg prac remontowych w tym między innymi: położył płytki w przedpokoju i łazience, wykładzinę w dużym pokoju oraz panele w pokoju dzieci. Na ścianach w pokoju i przedpokojach położył gładzie i przemalował je. W dużym pokoju wykonał półki podświetlane halogenami. Wykonał półkę z karton - gipsu w pokoju dzieci i obłożył ją mozaiką. Mozaikę położył również na obudowie kominka. We wszystkich pomieszczeniach założono sufity podwieszane. Powód wyposażył również aneks kuchenny. W łazience powód wykonał hydraulikę, położył kafelki, zainstalował sedes, umywalkę i brodzik. Powód zainstalował w dużym pokoju wkład kominkowy. Po uzgodnieniu z pozwanym powód wykonał do wysokości pierwszej kondygnacji zewnętrzne docieplenie budynku i fundamentów, jednakże uczynił to niezgodnie ze sztuką budowlaną, co w konsekwencji spowodowało zawilgocenie budynku. W 2009 roku, na zlecenie i koszt powoda rozebrano ścianki działowe wewnątrz budynku, wykonano je nowe ścianki, otynkowano je i pomalowano.

Wykładziny z podłóg powód zabrał powód z chwilą wyprowadzki. Wyprowadzając się powód zabrał też bufet kuchenny, sedes i baterię łazienkową.

Wszystkie prace wykonane przez powoda w lokalu były ustalone z pozwanym zarówno co do rodzaju pracy jak i ich zakresu. W ramach rozliczenia kosztu wykonania łazienki powód nie płacił pozwanemu czynszu wynoszącego wówczas

250 złotych miesięcznie przez rok. Koszt zewnętrznego ocieplenia budynku strony rozliczyły w ten sposób, że powód płacił pozwanemu mniejszy czynsz przez okres 20 miesięcy.

Pozwany znalazł chętnego na wynajęcie całego budynku, w którym posadowiony był lokal mieszkalny zamieszkały przez powoda z rodziną, więc poprosił powoda, aby wyprowadził się.

W październiku 2008 roku, E. G. z żoną i dziećmi wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu. E. G. przyjechał ze znajomymi do lokalu, gdzie w obecności pozwanego wykonali zdjęcia mieszkania. Wówczas powód już nie mieszkał w lokalu. Tego samego dnia powód oddał pozwanemu klucze do lokalu.

W dniu 23 października 2008 roku, B. K. zawarł z M. P. umowę najmu całego budynku położonego w O. przy ulicy (...). W dniu 24 października 2008 roku, pozwany z M. P. sporządzili protokół przekazania i przejęcia powyższego budynku oraz opisali jego stan. W dacie sporządzenia protokołu nikt w budynku nie mieszkał. M. P. otrzymał klucze do budynku i przystąpił do jego remontu celem dostawania go do swoich potrzeb. Remont trwał około 2-3 miesięcy po czym pod koniec 2008 roku M. P. wprowadził się do lokalu.

W dniu 3 listopada 2008 roku, powód wystosował do pozwanego pismo zatytułowane „wezwanie przedsądowe” w którym wezwał go do zapłaty kwoty 31.805 złotych tytułem nakładów poczynionych na lokal.

Opierając się na powyższych ustaleniach Sąd Rejonowy uznał, że powód dochodził zapłaty z dwóch tytułów: po pierwsze z tytułu nakładów na przedmiot najmu, a po drugie z tytułu kaucji uiszczonej wynajmującemu w związku z umową najmu. Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w zakresie kaucji. Sąd Rejonowy zważył, że do rozliczenia pomiędzy stronami pozostała kwota 1.777 złotych, albowiem z pobranej przez pozwanego od powoda kwoty 3.000 złotych pozwany zwrócił powodowi kwotę 1.223 złote (oraz 577 złotych) tytułem odsetek za opóźnienie.

Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie w zakresie nakładów na najety od pozwanego lokal uległy przedawnieniu, mając na uwadze treść art. 677 k.c.. Pozew w niniejszej sprawie został nadany w dniu 30 listopada 2009 roku, a zatem wydanie lokalu powinno nastąpić najpóźniej w dniu 30 listopada 2008 roku, aby podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia nie okazał się skuteczny. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym wydanie lokalu przez powoda pozwanemu nastąpiło przed dniem 24 października 2008 roku, kiedy to pozwany wydał cały budynek w którym znajdował się lokal wynajmowany powodowi, kolejnemu najemcy. Przed tym terminem powód wydał również pozwanemu klucze do wynajmowanego lokalu. Sąd Rejonowy zaznaczył również, że brak jest jakiegokolwiek dowodu na przerwanie czy zawieszenie biegu terminu przedawnienia.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją strona powodowa zakrzając powyższy wyrok, w części tj. w zakresie oddalonej części powództwa (pkt. 3 wyroku) i związanego z tym rozstrzygnięciem orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu (pkt. 4 i 5 wyroku). Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 673 § 2 k.c. w związku z art. 675 § 1 k.c. oraz w związku z art. 677 k.c. i art. 680 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd, że nastąpiło przedawnienie roszczenia powoda w sytuacji gdy bezsprzecznym w sprawie pozostaje fakt, że pozwany dopiero w październiku 2008 roku dokonał wypowiedzenia zawartej pomiędzy stronami umowy najmu, a zatem umowa uległa rozwiązaniu na koniec miesiąca kalendarzowego, po upływie okresu wypowiedzenia tj. po upływie miesiąca czasu. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w miesiącu październiku 2008 roku, a zatem umowa uległa rozwiązaniu na koniec miesiąca listopada 2008 roku.

Apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Zgierzu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty nie zasługują na uwzględnienie.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd I instancji prawidłowo zebrał i ocenił materiał dowodowy w sprawie, a nadto dokonał właściwej interpretacji przepisów prawa materialnego będących podstawą roszczeń powoda, stąd też Sąd Okręgowy podzielił zaprezentowane przez Sąd Rejonowy poglądy prawne i przyjął je jako własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych podnieść należy co następuje;

Przepis art. 677 k.c. przewiduje wyjątki od ogólnych zasad przedawnienia roszczeń określonych w kodeksie cywilnym, które wyłączają stosowanie terminów określonych w art. 118 k.c. Przewidziany w art. 677 k.c. roczny termin przedawnienia liczy się od dnia, w którym nastąpił "zwrot rzeczy" najętej wynajmującemu po zakończeniu najmu. Zwrot rzeczy wynajmującemu kładzie kres jej używania przez najemcę i stwarza dopiero podstawę do ostatecznego rozliczenia między stronami. Przez "zwrot rzeczy" według art. 677 k.c. rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego; także inne - poza "wydaniem rzeczy" - stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. W szczególności więc każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi tym samym zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. Na takie rozumienie pojęcia "zwrot rzeczy" wskazuje przede wszystkim funkcja art. 677 k.c., wyrażająca się w dążeniu do szybkiej likwidacji wzajemnych roszczeń stron (por. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1987 r. II CR 10/87).

Jak ustalił Sąd Rejonowy, a czego strona pozwana w apelacji nie kwestionowała powód opuścił zajmowany lokal przed dniem 24 października 2008 roku. Przy czym Sąd Rejonowy dokładnej daty zdania przedmiotu najmu nie zdołał ustalić. Niemniej jednak, w dniu 24 października 2008 roku nowy najemca objął lokal w posiadanie i po sporządzeniu protokołu przekazania rozpoczął pracę adaptacyjne w lokalu. Niewątpliwie zatem zwrot przedmiotu najmu pozwanemu nastąpił przed dniem 24 października 2008 roku. Mając na uwadze, że powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone w dniu 30 listopada 2009 roku roszczenie o powoda uległo przedawnieniu.

Nie sposób podzielić przedstawionego w apelacji, poglądu pełnomocnika powoda, sprowadzającego się do twierdzenia, że skoro umowa pomiędzy stronami została wypowiedziana w październiku 2008 roku i uległa zakończeniu, przy zachowaniu ustawowych terminów wypowiedzenia na koniec miesiąca listopada 2008 roku, to termin przedawnienia roszczenia najemcy o zwrot nakładów na rzecz upływa z dniem zakończenia umowy najmu tj. w dniu 30 listopada 2009 roku.

Regulacja przepisu art. 677 k.c. jest jasna i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Początek biegu rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. związany jest z dniem zwrotu rzeczy, nie zaś z wygaśnięciem łączącego strony stosunku najmu.

Zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem termin przewidziany w art. 677 k.c. rozpoczyna bieg od dnia zwrotu rzeczy, a nie od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne /zob. K. P. (w:) K. P., Komentarz, t. II, 2005, s. 415; Z. R. (w:) (...) prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 293-294; J. L. (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 67; E. K. - Komentarz do art.677 Kodeksu cywilnego Stan prawny: 2011.08.01, wyrok SN z dnia 15 lipca 2010, LEX 621347, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r. I CKN 924/98/.

Termin wymagalności roszczenia najemcy o zwrot nakładów na rzecz pozostaje więc bez znaczenia dla początku biegu terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. który to termin rozpoczyna swój bieg od dnia zwrotu rzeczy.

Z przytoczonych powodów apelację oddalono, na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 98 k.p.c. w związku z § 6 ust. 4 i § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).