

**Sygn. akt I Ca 409/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W. Oddział (...) w P.

przeciwko T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 3 lutego 2016 roku – sygn. akt I C 854/15

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łasku, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 409/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Łasku zasądził od pozwanego T. K. na rzecz powoda Agencji Mienia Wojskowego -Oddział (...) w P. kwotę 963,39 zł z ustawowymi odsetkami od 3 czerwca 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 1) oraz kwotę 246 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

Na podstawie decyzji z dnia 3 kwietnia 2008 roku Dyrektor Oddziału (...) w P. Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przyznał pozwanemu T. K. prawo zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w P..

W dniu 2 czerwca 2014 roku został sporządzony protokół zdania przez pozwanego lokalu.

W protokole tym w pozycji Uwagi: „na koszt zdającego” zamieszczono m. in. następujące adnotacje: uszkodzone sprężynki zamykające klapki gniazd byzgoszczelnych – 2 szt. w łazience; łazienka - wymiana mieszacza baterii umywalkowej; wymiana po obwodzie brodzika uszczelnienia silikonowego; regulacja okien (tarcie): kuchnia - 1

skrzydło, pokój – 1 skrzydło + drzwi balkonowe; uszkodzenia mechaniczne okleiny drzwi na krawędziach skrzydeł - wymiana 3 skrzydeł - pokój, łazienka i WC.

Kosztami tych prac na kwotę 1 300,80 zł został obciążony pozwany.

Pozwany uiścił kwotę 291,18 zł w dniu 9 lipca 2014 roku, a kwotę 124,87 zł w dniu 10 października 2014 roku.

Dalej Sąd wskazał, że oddalił wniosek powoda o przesłuchanie w charakterze świadka W. K. na okoliczność stanu elementów i wyposażenia kwatery w momencie jej zdania przez pozwanego oraz powodów obciążenia kosztami ich wymiany/naprawy pozwanego, bowiem okoliczność ta dostatecznie wynika z protokołu zdania kwatery i poczynionych w nim adnotacji, a jednocześnie pozwany nie zaprzeczał, że stan elementów w nim wymienionych wymagał wskazanych prac.

Mając powyższe na uwadze Sąd wskazał, że powództwo jest uzasadnione.

Spór między stronami dotyczył tego czy za uszkodzone sprężynki zamykające klapki gniazd byzgoszczelnych - 2 szt. w łazience i pomiary, wymianę mieszacza baterii umywalkowej, wymianę po obwodzie brodzika uszczelnienia silikonowego, regulację okien i drzwi balkonowych oraz wymianę skrzydeł drzwi wewnętrznych winien odpowiadać pozwany, a to na mocy art. 32 ust. 6 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, czy też koszty te obciążają powoda w związku z art. 32 ust. 4 tejże ustawy, jak twierdził pozwany, podnosząc że prace te wynikają z zużycia wyposażenia i urządzeń w procesie eksploatacji.

Zgodnie z art. 32 ust. 4 przedmiotowej ustawy osoba, która zajmuje lokal mieszkalny jest obowiązana używać go zgodnie z przeznaczeniem i z należytą starannością. Koszty wymiany lub remontu wyposażenia i urządzeń technicznych zużytych w procesie eksploatacji kwater są pokrywane z dotacji budżetowej. Art. 32 ust. 6 przewidywał, że osoba zajmująca lokal mieszkalny ponosi koszty napraw powstałych w trakcie zajmowania lokalu mieszkalnego uszkodzeń elementów wyposażenia tego lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń technicznych; koszty wymiany uszkodzonych w trakcie zajmowania lokalu mieszkalnego elementów i wyposażenia tego lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń technicznych, których naprawa jest niemożliwa ze względów technicznych lub ekonomicznie nieopłacalna.

Przepis art. 32 ustawy w chwili orzekania był uchylony, tym niemniej na moment powstania zobowiązania funkcjonował on w obrocie prawnym. Nadto obecnie materia ta jest regulowana w ustawie o Agencji Mienia Wojskowego z dnia 10 lipca 2015 roku w art. 69 w sposób tożsamy.

Następnie Sąd wskazał, że „koniecznym jest również sięgnięcie” do Wytycznych Nr (...) Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 5 maja 2011 roku w sprawie zasad wykonywania remontów kwater albo innych lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem. W § 3 przewidziano, że dla zwalnianych kwater należy w protokole przyjęcia/zdania w miejscu przeznaczonym na uwagi wskazać podział kosztów według kryteriów - osoba zwalnająca lokal, koszty remontu dotyczące Agencji. W ocenie Sądu wytyczne owe stanowią dookreślenie zasad wykonywania remontów i co za tym idzie ponoszenia ich kosztów i przez to są wiążące dla stron stosunku jaki nawiązuje się pomiędzy Agencją a żołnierzem korzystającym z kwatery.

W protokole wprost wskazano, że sporne prace zostały „przypisane” korzystającemu z kwatery, a tym samym wskazano, że to on winien ponieść ich koszty. Nadto w § 4 wytycznych zaznaczono, że przy ustalaniu kosztów wynikających z art. 32 ust. 5 i 6 ustawy należy uwzględnić w szczególności koszty wyposażenia i urządzeń technicznych wymienianych w wyniku niezgodnego z normatywem ich zużycia. Tym samym przedmiotowy protokół tworzy swoiste „domniemanie”, iż wskazane w nim pozycje mieszczą się w zakresie dawnego art. 32 ust 6 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej i są mocnym w tym zakresie dowodem. Twierdzenia pozwanego, że mieszczą się one w zakresie ust. „6” tego artykułu, a więc są wynikiem li tylko zużycia „normalnego”, nie są zaś poparte innymi dowodami niż samo jego oświadczenie. W takich okolicznościach dowodem bardziej przekonującym

jest protokół sporządzony przez przedstawiciela Agencji. Jednocześnie zaś pozwany nie wykazał w tym kierunku inicjatywy dowodowej, oponując wręcz przy tym przesłuchaniu W. K..

Dlatego Sąd zasądził kwoty wynikające z noty obciążeniowej w wysokości nieuregulowanej jeszcze przez pozwanego z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek ustawowych liczonych od dnia następnego po dniu wskazanym jako termin zapłaty (10 lipiec 2014 roku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację złożył pozwany. Zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. uznanie, że protokół zdawczy tworzy domniemanie, iż wskazane w nim pozycje mieszczą się w zakresie art. 32 ust. 6 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, podczas gdy pozwany nanosząc zastrzeżenia na dole str. 3 spowodował obalenie takiego domniemania. Skarżący zarzucił też nieustosunkowanie się przez Sąd w uzasadnieniu wyroku do wszystkich dowodów zebranych w sprawie, tj. odpowiedzi Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na odwołanie pozwanego dowodzącej, że strony uznały przedmiotowe wady kwatery za wynik zużycia, dalej poprzez uznanie że Wytyczne (...) Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej są wiążące dla stron stosunku, podczas gdy wytyczne te nie są oparte na żadnych upoważnieniach prawnych, nigdy nie były przedstawione w żaden sposób pozwanemu i nigdy nie postanowiono, że będą one wiązać strony stosunku.

Ponadto skarżący zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy poprzez niedokonanie subsumcji przedstawionego w pozwie przez powódkę i przyznanego przez pozwanego stanu faktycznego, następnie pogwałcenie zasady dyspozycyjności i kontrydiktoryjności sądu poprzez zasądzenie na podstawie odmiennego stanu faktycznego niż ten przedstawiony w pozwie przez powódkę i przyznany przez pozwanego. Wreszcie pozwany zarzucił orzeczeniu to, że zostało wydane na podstawie odpisu protokołu zdawczego z dnia 2 czerwca 2014 roku, który nie odpowiada oryginałowi (niewidoczne napisy na dole str. 3).

Apelujący wniósł o zobowiązanie powódki do przedstawienia oryginału protokołu zdawczego z dnia 2 czerwca 2014 roku.

Podnosząc powyższe, skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości a także zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w sprawie przyznał wszystkie okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, wobec czego stan faktyczny był bezsporny a spór dotyczył tylko subsumcji tego stanu faktycznego.

Przyznany stan faktyczny jest taki, że podczas zdawania kwatery przez pozwanego zostały dokonane oględziny i stwierdzono zużycia i uszkodzenia jej elementów. Pozwany zapłacił za wszystkie uszkodzenia elementów, natomiast kwestionował pozostałe roszczenie wynikające ze zużycia elementów, ponieważ zużycie elementów jest wynikiem normalnej eksploatacji.

Powódka w pozwie dochodziła należności tylko za zużycie elementów.

Strony nie spierały się więc czy przedmiotowe wady kwatery wynikały z uszkodzenia czy ze zużycia. Strony były zgodne, że przedmiotowe wady powstały w wyniku zużycia, czyli w procesie naturalnej eksploatacji, a spór sprowadzał się do tego, czy w przypadku zużycia elementów, w czasie krótszym niż przewidują normatywy, pozwany powinien za te zużycie zapłacić.

Sąd powinien więc ustalić, czy na podstawie norm prawnych pozwany powinien zapłacić za zużycie tych elementów, czy też nie. Sąd natomiast powołał się w zasadzie tylko na treść protokołu zdawczego, w którym przedstawiciel Agencji jednostronnie ustalił, kto winien ponieść koszty.

**Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja podnosi zarzuty, w świetle których rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji – w aktualnym stanie sprawy – nie może się ostać.

W istocie rzeczy, sąd rejonowy nie zbadał istoty sprawy.

Zasadnie podnosi pozwany w zaskarżeniu, że w sposób nieuprawniony Sąd uznał, że okoliczność „przypisania” w protokole zdania lokalu obciążenia kosztami napraw czy wymiany pozwanego, stwarza domniemanie, że koszty mieszczą się w zakresie regulacji przepisu art. 32 ust. 6 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych.

Protokół został sporządzony w trybie przepisu art. 32 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, zgodnie z którym przekazanie i przyjęcie lokalu mieszkalnego następuje protokołem sporządzonym przez przedstawiciela agencji i osobę uprawnioną, w którym określa się stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz znajdujących się w nim urządzeń technicznych. Protokół ten jest podstawą rozliczeń dokonywanych przy opróżnieniu lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie nie podlega kwestii, że zdający kwaterę pozwany już w czasie czynności zdania lokalu i spisywania protokołu, miał zastrzeżenia co do takiej kwalifikacji obciążenia kosztami. Ta okoliczność całkowicie umknęła uwadze sądu pierwszej instancji. Tymczasem ma ona kluczowe znaczenie w sprawie, także w zakresie odnoszącym się do rozkładu ciężaru dowodu.

Pozwany wniósł swoje zastrzeżenia do protokołu – strona 3 u dołu. Zapis w tym miejscu w egzemplarzu załączonym przez powoda do pozwu był bardzo słabo czytelny (k.19). Na etapie postępowania odwoławczego został złożony przez powoda egzemplarz dużo bardziej czytelny, co pozwala jednoznacznie przyjąć, że pozwany nie zgadzał się z zapisami dokonanymi przez przedstawiciela Agencji w protokole w miejscu „Uwagi: na koszt zdającego”. Wyrazem opozycji pozwanego wobec takiej kwalifikacji i podziału kosztów między Agencję a zdającego kwaterę było również i to, że pozwany odmówił zapłaty części obciążenia (w zakresie, w którym nie zgadzał się z obciążeniem takimi kosztami jego), natomiast w określonej części – uznając, że wystąpiły obciążające go uszkodzenia – należność zapłacił.

Nadto rację ma również skarżący, że regulacje prawne w zakresie dotyczącym zasad podziału kosztów między Agencję a zdającego kwaterę zawierał przepis art. 32 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, ściśle ust. 4 i 6 (obecnie art. 69 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego, która uchylila z dniem 1 października 2015 roku art. 32 jak wyżej), natomiast dokument w postaci Wytocznych nr (...) Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 5 maja 2011 roku w sprawie zasad wykonywania remontów kwater albo innych lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem, takiego charakteru, tj. aktu ustanawiającego zasadę podziału kosztów, nie ma, w każdym razie nie zostało to przez powoda wykazane (poza decyzją o przyznaniu prawa zamieszkiwania i protokołem przyjęcia lokalu nie zostały przedstawione żadne inne dokumenty na okoliczność stosunku między stronami, w tym w zakresie praw i obowiązków pozwanego w związku z przyznaniem kwatery).

Tymczasem zgodnie z przepisem art. 32 ust. 4 osoba, która zajmuje lokal mieszkalny jest obowiązana używać go zgodnie z przeznaczeniem i z należyłą starannością. Koszty wymiany lub remontu wyposażenia i urządzeń technicznych zużytych w procesie eksploatacji kwater są pokrywane z dotacji budżetowej. Natomiast jak stanowił ust. 6 osoba zajmująca lokal mieszkalny ponosi koszty: naprawy powstałych w trakcie zajmowania lokalu mieszkalnego uszkodzeń elementów i wyposażenia tego lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń technicznych oraz koszty wymiany uszkodzonych w trakcie zajmowania lokalu mieszkalnego elementów i wyposażenia tego lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń technicznych, których naprawa jest niemożliwa ze względów technicznych lub ekonomicznie nieopłacalna.

Regulacja jak wyżej zawiera dychotomiczny podział odpowiedzialności Agencji i zdającego kwaterę, sprowadzający się do zasady: koszty wymiany i remontu wyposażenia i urządzeń technicznych będące wynikiem zużycia w procesie eksploatacji kwater ponosi Agencja z dotacji budżetowych, a koszty wymiany i napraw wyposażenia i urządzeń technicznych będące wynikiem uszkodzenia ponosi osoba zajmująca lokal mieszkalny.

W pozwie jako podstawa obciążenia pozwanego został wskazany przepis art. 32 ust. 6 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych (zapis „art. 36” jak się wydaje jest omyłką pisarską), co wskazuje na kwalifikację dochodzonych kosztów jako wynikających z uszkodzenia, a nie będących wynikiem zużycia w procesie eksploatacji.

Natomiast w nocie obciążeniowej wystawionej w dniu 26 czerwca 2014 roku (k. 29) jako tytuł żądania wskazano: „zwrot kosztów za zużycie urządzeń i elementów wyposażenia kwatery”.

W sprawie nie została wyjaśniona kwestia czy obciążenie pozwanego dochodzonymi kosztami jest wynikiem kwalifikacji tychże jako wynikających z uszkodzenia określonych elementów wyposażenia i urządzeń czy też wynikiem kwalifikacji jako dotyczących jednak zużycia, za które odpowiadać winien zajmujący lokal. Nie można wykluczyć – mając na uwadze także korespondencję między stronami i treść złożonych w dalszym toku postępowania pism procesowych – że dochodzone przez powoda koszty dotyczą kwalifikacji elementów nie uszkodzonych ale zużytych w toku eksploatacji, za które pozwany winien być w ocenie powoda obciążony – a to z uwagi na to, że chodzi o zużycie w określonych elementach wyposażenia, za które powinien odpowiadać pozwany czy też o jakieś zużycie „ponadnormatywne”, czy też zużycie będące konsekwencją braku konserwacji obciążającej pozwanego.

Rzecz wymaga w tym zakresie dalszego postępowania.

Rację ma skarżący pozwany wskazując, że protokół zdania kwatery jest jedynie dowodem na to, że określone w nim „usterki” wystąpiły. Natomiast w żadnym razie – w okolicznościach opisanych powyżej – nie mógł być uznany – sam przez się – jako stanowiący podstawę obciążenia dochodzonymi kosztami pozwanego.

Sąd pierwszej instancji odmówił realizacji inicjatywy dowodowej powoda, która dotyczyła m.in. również ustalenia przyczyn, dla których dochodzonymi kosztami obciążono pozwanego. Tymczasem jak wynika z powyższych wywodów ta okoliczność ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dla ustalenia i ocen prawnych w zakresie rozstrzygnięcia sporu między stronami konieczne jest przeprowadzenie postępowania celem wyjaśnienia w pierwszym rzędzie stanowiska powoda czy źródłem obciążenia pozwanego dochodzonymi kosztami jest twierdzenie, że dotyczą one naprawy uszkodzeń dokonanych przez pozwanego czy wymiany uszkodzonych elementów i wyposażenia lokalu czy urządzeń technicznych, czy też twierdzenie, że dotyczą one zużycia; jeśli zużycia, to konieczne jest wyjaśnienie podstaw roszczenia w aspekcie obciążających ewentualnie pozwanego obowiązków wynikających z konserwacji, zaniechań w tym zakresie, czy ponadnormatywnej eksploatacji.

Z tych względów zaskarżone orzeczenie należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Uwzględniając rozkład ciężaru dowodu wynikający z zasady art. 6 k.c., zgodnie z którą obowiązek dowiedzenia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, sąd wykorzysta inicjatywę dowodową stron, a w razie potrzeby procesowej, w zakresie źródeł powstania usterek, dopuści dowód z opinii biegłego celem ustalenia czy są one wynikiem uszkodzeń, czy zużycia; jeśli zużycia, to czy takie zużycie jest wynikiem prawidłowego normalnego korzystania z rzeczy, czy też ma swoje źródło w braku konserwacji czy też ponadnormatywnego, czy też niewłaściwego korzystania. Po takim ustaleniu, sąd dokona właściwej subsumcji i rozstrzygnie o żądaniu pozwu.