

**Sygn. akt I C 1119/18 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: (...) Marcin Borodziuk

Protokolant: S.. H. T.

po rozpoznaniu w S. w dniu 2 stycznia 2019 r. na rozprawie

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko M. Ż. i K. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. Ż. i K. K. solidarnie na rzecz powoda K. L. kwotę 1.110,39 (tysiąc sto dziesięć 39/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 1.101,20 złotych od dnia 21 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. Ż. na rzecz powoda K. L. kwotę 429,49 (czteryście dwadzieścia dziewięć 49/100) złotych;

III. zasądza od pozwanej K. K. na rzecz powoda K. L. kwotę 429,49 (czteryście dwadzieścia dziewięć 49/100) złotych;

IV. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 386,48 (trzysta osiemdziesiąt sześć 48/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200,58 (dwieście 58/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

VII. zwraca powodowi kwotę 215 (dwieście piętnaście) złotych tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

**Sygn. akt I C 1119/18**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 9 stycznia 2019 roku**

Powód K. L. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych K. K. i M. Ż. kwoty 4.280,12 złotych, z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot 355,20 zł (czynsz), 746 zł (TBS), 87 zł (energia), 134,41 zł (gaz) i 2,70 zł (abonament RTV), od dnia 21 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że z pozwanymi łączyła go umowa najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie której pozwani byli obowiązani do uiszczania czynszu oraz należności związanych z eksploatacją lokalu. Pozwani zalegali z zapłatą na rzecz TBS, jak również rachunków za gaz i energię, mimo że zapewniali powoda, że były one uiszczane na bieżąco. Z kolei w dniu 23 kwietnia 2017 r. wyprowadzili się nie zachowując okresu wypowiedzenia umowy. Pozostawili lokal w stanie zdewastowanym. Do pozwu powód dołączył zestawienie (k.66), z którego wynika wyliczenie dotyczące należności dochodzonej w niniejszej sprawie. Składają się na nią koszt malowania ścian w mieszkaniu (łącznie 1.779,11 złotych, w tym koszt zakupu farb i robocizna), koszt malowania drzwi łazienki (15,99 zł koszt farby, 208 zł robocizna), zakup deski WC (71,99 zł), szuflady do zamrażarki (129 zł), wymiana firanki w dużym pokoju (30 zł),

zakup brodzika prysznicowego (512 zł), lustra w łazience (80 zł), naprawa stolika szklanego (70 zł), wymiana żarówek na energooszczędne (29,94 zł). Nadto pozwani nie uiszcili opłat na rzecz TBS w kwocie 710,39 zł, opłat za energię (87 zł), gaz (134 zł), abonament rtv (22,70 zł), czynszu za 20 dni (400 zł) oraz kary umownej (600 zł). W toku rozprawy powód sprecyzował, że kwota określona jako kara umowna dotyczyła należności czynszowej za kolejny miesiąc po wyprowadzeniu się pozwanych. Sumę powyższych kwot powód pomniejszył o uiszczoną przez pozwanych kaucję w kwocie 600 złotych, co daje należność dochodzoną pozwem.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. Ż. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, że złożona z pozwem umowa najmu nie została przez niego podpisana, wobec czego nie może być uznany za najemcę przedmiotowego lokalu. Podniósł, że z dołączonego do pozwu protokołu odbioru mieszkania z 23 kwietnia 2017 r. nie wynika, aby występowały jakiegokolwiek uszkodzenia, zniszczenia, czy zaległości w płatnościach. Wynika z niego, że stół szklany i lustro były całe, choć powód podnosił że przedmioty te były uszkodzone. Dodatkowo pozwany wskazał, że nie dokonał zdewastowania mieszkania w zakresie wskazanym w pozwie (oprócz połamania deski sedesowej i podrapania drzwi do łazienki). Podniósł, że mieszkanie od początku miało wiele uszkodzeń i zniszczeń. Przyznał że z pozwaną miał niewielkie zaległości w zakresie opłat na rzecz TBS, co wynikało z tego że rachunki były wystawiane za dłuższe okresy płatności i pozwanych nie było stać, by jednorazowo regulować wynikające z nich kwoty. M. Ż. wskazał, że na działce powoda pozwani postawili altanę ogrodową oraz drewniane ogrodzenie. Wartość tych prac, w kwocie 5.000 złotych, przewyższa należność dochodzoną pozwem. Pozwani ustalili z powodem, że pozostawią poczynione przez siebie nakłady, zwiększające wartość nieruchomości, oraz zapłaconą wcześniej kaucję. W zamian powód miał pokryć ewentualne zadłużenia z tytułu opłat, wymienić deskę sedesową, drzwi w łazience i wykonać inne drobne naprawy.

Pozwana K. K. na rozprawie w dniu 2 stycznia 2019 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała fakt uszkodzenia przez nią i pozwanego deski WC oraz szuflady w lodówce. Przychyliła się do stanowiska pozwanego wskazując, że strony zawarły ugodę obejmującą zniesienie wzajemnych roszczeń po rozwiązaniu umowy.

### ***Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia:***

W dniu 12 lipca 2014 r. K. L. zawarł z K. K. i M. Ż. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., „na czas nieokreślony z wyjątkiem pierwszych 12 miesięcy”. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy pozwani zobowiązali się do zapłaty czynszu w kwocie 600 złotych miesięcznie, płatnego do 20 dnia każdego miesiąca z góry. Stosownie do ust. 2 oprócz czynszu najemcy zobowiązali się regulować należności z tytułu opłat za energię elektryczną zgodnie ze zużyciem, opłat w TBS (w tym zużycie wody, wywóz śmieci), oraz opłat za korzystanie z odbiorników radiowych i telewizyjnych. W ust. 3 tego zapisu strony uzgodniły kaucję zwrotną w wysokości 600 złotych, której odbiór został pokwitowany przez K. L.. Stosownie do § 5 ust. 1 umowy najemcy zobowiązali się do zwrotu przedmiotu najmu w przedmiocie niepogorszonym. Według ust. 2 tego zapisu obciążały ich koszty napraw i konserwacji połączone ze zwykłym korzystaniem z lokalu, oraz koszty wynikające ze szkód powstałych w czasie najmu z ich winy. Strony zastrzegły miesięczny okres wypowiedzenia. W dołączonym do umowy spisie przedmiotów wyposażenia wskazano m. in. szafę rozsuwaną trzyczęściową (lustrzaną), szklany stolik pod telewizor, kuchenkę gazową z elektrycznym piekarnikiem.

(dowody: umowa najmu z 12.07.2014 r., k. 107-108, spis przedmiotów wyposażenia, k. 109)

Jeszcze w okresie kilku dni po zawarciu umowy w lokalu wynajmowanym przez M. Ż. i K. K. żadne z przedmiotów stanowiących jego wyposażenie nie były uszkodzone. Wymienieni odmalowali jedynie ściany na jaśniejszy kolor, który bardziej im odpowiadał.

(dowód: zeznania I. B., protokół rozprawy z 8 października 2018 r., 00:59:01-01:17:10)

K. L. wyraził zgodę na odmalowanie mieszkania przez M. Ż. i K. K.. Sam nie malował ścian po tym, gdy z lokalu wyprowadzili się poprzedni lokatorzy.

(dowód: zeznania powoda, protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 00:10:09-01:00:31)

Umowę na dotychczasowych warunkach K. L. zawarł z K. K. i M. Ż. w dniu 12 lipca 2015 r. Następnie w dniu 12 lipca 2016 r. K. L. zawarł z K. K. kolejną umowę najmu o tożsamej treści.

(dowody: umowa najmu z 12.07.2015 r., k. 104-105, umowa najmu z 12.07.2016 r., k. 44-45)

Po 11 lipca 2016 r. także M. Ż. korzystał z przedmiotowego lokalu. Wymieniony od sierpnia 2015 r. wyjechał do pracy poza granice kraju, jednakże gdy przyjeżdżał do Polski, zamieszkiwał w lokalu powoda z pozwaną, z którą pozostawał we wspólnym faktycznym pożyciu.

(dowód: zeznania pozwanych K. K. i M. Ż., protokół rozprawy z 2 stycznia 2019 r., 01:03:10-02:13:50)

W ogrodzie znajdującym się obok lokalu przy ul. (...) w S. znajdowała się otoczona siatką szopa, w której K. L. przechowywał drewno. M. Ż. i K. K. zwrócili się do K. L. z prośbą o umożliwienie im zaadaptowania tego miejsca na altanę, na co ten wyraził zgodę. Pozwany M. Ż. samodzielnie wykonał prace w tym zakresie.

(bezsporne)

W kwietniu 2017 r. K. Ż. zadzwoniła do powoda informując, że od 2 lub 3 tygodni ona i M. Ż. nie mieszkają w wynajmowanym od niego lokalu. Wymienieni uzgodnili termin odbioru kluczy do mieszkania.

(dowód: zeznania powoda, protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 00:10:09-01:00:31)

W dniu 23 kwietnia 2017 r. w lokalu przy ul. (...) M. Ż. spotkał się z matką K. L., E. L., w celu zdania kluczy. Wymieniony oświadczył, że spieszy się na samolot, którym wylatuje poza granice kraju. E. L. zgodnie z prośbą swojego syna sprawdziła stan drzwi przeszklonej szafy, stolika od telewizora, szklanego stołu oraz blatu kuchenki gazowej, nie stwierdzając by w tym zakresie doszło do uszkodzeń. Wymieniona odebrała klucze od M. Ż., który opuścił mieszkanie.

(dowody: notatka z odbioru mieszkania, k. 48, zeznania E. L., protokół rozprawy z 8 października 2018 r., 00:02:58-00:36:31)

W późniejszym czasie, przy przestawianiu szklanego stolika okazało się jednak, że miał on uszkodzone nogi, które były postawione w taki sposób, aby się nie przewrócił. Nogi stołu były uszkodzone już w momencie wydania lokalu przez M. Ż. i K. K..

(dowody: zeznania E. L., protokół rozprawy z 8 października 2018 r., 00:02:58-00:36:31, zeznania powoda, protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 00:10:09-01:00:31, zeznania pozwanej K. Ż., protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 01:03:10-01:44:50, z wyjątkiem stwierdzenia, że noga w szklanym stoliku była połamana od początku wynajmowania lokalu przez pozwanych)

Na moment opuszczenia lokalu przez M. Ż. i K. K. w mieszkaniu brodzik w łazience miał pęknięcie, przez które przeciekała woda. M. Ż. zaklejał je wcześniej żywicą, jednak po pewnym czasie musiał ponownie zabezpieczać go w ten sam sposób. W lokalu pozwani pozostawili także pęknięte lustro w łazience.

(dowody: dokumentacja fotograficzna, k. 16-17, zeznania E. L., protokół rozprawy z 8 października 2018 r., 00:02:58-00:36:31, zeznania powoda, protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 00:10:09-01:00:31, zeznania pozwanej K. Ż., protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 01:03:10-01:44:50; a w zakresie faktu uszkodzenia brodzika oraz szklanego lustra w łazience: zeznania pozwanego M. Ż., protokół rozprawy z 02.01.2019 r., 01:44:51-02:13:50 – z wyjątkiem stwierdzenia, że był on od początku uszkodzony)

Wymienieni pozostawili po sobie uszkodzone inne elementy wyposażenia lokalu, tj. deskę WC, drzwi od łazienki oraz szufladę zamrażarki w lodówce.

(fakty przyznane przez pozwanych)

W okresie od 19 maja 2017 r. do 21 sierpnia 2017 r. powód kupił deskę WC, farbę do pomalowania drzwi w łazience, szufladę do zamrażarki, brodzik prysznicowy, oraz zapłacił za naprawę szklanego stolika. Wydatki te łącznie wyniosły 858,98 złotych.

(fakty niezaprzeczone, uznane za przyznane)

W dniu 22 maja 2017 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. wezwało K. L. do uiszczenia opłat dotyczących lokalu przy ul. (...) w S., z tytułu świadczeń, eksploatacji, funduszu remontowego i gospodarowania w łącznej kwocie 609,31 złotych. Następnie w dniu 23 maja 2017 r. ten sam podmiot wezwał K. L. do zapłaty kwoty 101,08 złotych, tytułem niedopłaty za zużycie wody w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 kwietnia 2017 r. W dniu 11 czerwca 2017 r. powód uiścił kwotę 710,39 złotych przelewem na rachunek bankowy (...) sp. z o.o. w S.

(dowód: zestawienie rozliczenia wody, k. 46, powiadomienie o zaległości, k. 47, potwierdzenie przelewu, k. 65)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów przedłożone przez powoda, których autentyczność i treść nie budziła wątpliwości, a przy tym nie była kwestionowana przez pozwanych. Sąd ustalił stan faktyczny także w oparciu o zeznania E. L. i I. B., jak również zeznania samego powoda. W oparciu o zeznania A. G. nie poczyniono ustaleń faktycznych. Jakkolwiek ich wiarygodność nie budziła wątpliwości, ostatecznie należało uznać, że dotyczyły one okoliczności nieistotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd nie ustalił bowiem, aby między powodem a pozwanymi doszło do zawarcia jakiegokolwiek ugody, wobec czego określenie kosztów wykonanej przez pozwanego przeróbki szopy na altanę, ustalenie zakresu jego prac oraz źródła pozyskania materiału na ten cel, było bezprzedmiotowe.

Sporny między stronami był charakter dokumentu, który sporządziła w dniu 23 kwietnia 2017 r. matka powoda, E. L.. Pozwany twierdził, że był to protokół odbioru, kwitujący stan mieszkania z chwili zwrócenia go wynajmującemu. Powód twierdził zaś, że do właściwego odbioru mieszkania miało dojść dopiero później, przy czym zdaniem Sądu twierdzenie to należy uznać za niewykazane. Powód nie wyjaśnił bowiem, w jakim celu miały odbyć tego rodzaju spotkanie z pozwanymi. Po wydaniu kluczy i spisaniu stanu liczników nie było żadnego powodu, aby mieli ponownie zjawić się u powoda.

W ocenie Sądu nie zmienia to jednak tego, że sporządzony w dniu 23 kwietnia z 2017 r. dokument stanowił co najwyżej notatkę, której celem było ustalenie zużycia mediów oraz stanu najbardziej istotnych przedmiotów znajdujących się w lokalu. Na tych przedmiotach, jak wynika z zeznań matki powoda, najbardziej zależało jej synowi.

Dokumentowi z 23 kwietnia 2017 r. nie można było nadać decydującego waloru dla stwierdzenia, czy w tamtej dacie istniały uszkodzenia w zakresie wyposażenia lokalu. Zwraca bowiem uwagę, że sami pozwani przyznali, że spowodowali część uszkodzeń. Potwierdzili również inne uszkodzenia w toku swoich zeznań, wskazując jedynie, że nie ponoszą za nie odpowiedzialności. Przykładowo, pozwana podała, że noga szklanego stolika była uszkodzona, wskazując że było tak od momentu wynajęcia przez nią lokalu. W tej sytuacji nie sposób czynić ustaleń w oparciu o samą notatkę w której stwierdzono, że szklany stolik był „cały”. W kontekście zeznań pozwanej, uwiarygodniających w tym zakresie zeznania powoda i E. L., stwierdzić należy, że dokument ten został sporządzony po bardzo pobieżnym sprawdzeniu stanu lokalu.

W przeważającej części niewiarygodne były zeznania pozwanych M. Ż. i K. K., którzy obszernie odwoływali się do rozmów telefonicznych, jakie mieli odbyć z żoną powoda. To z nią wedle swych twierdzeń mieli m. in. uzgodnić, że nie będą musieli uiścić zaległych opłat oraz naprawiać pozostawionych szkód w lokalu, w zamian za pozostawienie poczynionych nakładów w postaci altany i ogrodzenia. Także żona powoda miała zostać przez nich z miesięcznym

wyprzedzeniem poinformowana o tym, że zamierzają się wyprowadzić z wynajmowanej nieruchomości. Mieli jej również zgłaszać, że doszło do pęknięcia brodzika, na co ona miała stwierdzić, że naprawa nie jest dla niej i męża opłacalna.

Twierdzeniom pozwanych w tym zakresie nie można było dać wiary. Co bezsporne, powód zamieszkuje w odległości ok. 500 km od S. i czynienie pewnych ustaleń między stronami musiało odbywać się drogą telefoniczną. Nic nie wskazuje jednak na to, aby miało się to odbywać za pośrednictwem żony powoda. Stwierdzić należy, że nie była ona stroną umowy najmu, którą powód każdorazowo sam zawierał z pozwanymi. Wymieniony osobiście zwracał się także do pozwanej z wiadomościami tekstowymi SMS (k. 119-120). W S. zamieszkiwała jego matka, E. L., która na jego prośbę pośredniczyła m. in. przy zawieraniu kolejnych umów oraz w zdaniu kluczy do mieszkania przez pozwanego.

Zgromadzony materiał dowodowy w żadnym stopniu nie wskazuje na zaangażowanie żony powoda w ustalenia związane z realizowaniem przedmiotowej umowy najmu. Sam powód stanowczo zaprzeczył, by pozwani poczynili z nią jakiegokolwiek uzgodnienia. W tej sytuacji to na nich, jako wywodzących z podawanych przez siebie faktów skutki prawne w postaci umorzenia wzajemnych zobowiązań stron, stosownie do art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu, któremu nie sprościli w procesie. Poza własnymi zeznaniami pozwani nie zaoferowali bowiem jakiegokolwiek dowodu mogącego świadczyć o tym, że istotne ustalenia dotyczące wynajmowanego przez nich lokalu były czynione z udziałem żony powoda. Podawane przez nich w toku przesłuchania stron okoliczności nie znajdowały przy tym odzwierciedlenia we wcześniejszej argumentacji procesowej pozwanego, który zajmował stanowisko w odpowiedzi na pozew.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej K. K. także w zakresie, w jakim podniosła, że zaległość wobec (...) sp. z o.o. w S. została uregulowana w ten sposób, że spłacała po 100 złotych dodatkowo, wraz z kolejnymi rachunkami. Twierdzenie to nie znajduje odzwierciedlenia w obiektywnych dowodach, jakimi mogłyby być dowody wpłat. Tych pozwani nie złożyli w niniejszej sprawie, wobec czego ponoszą ujemne konsekwencje braku wykazania swych twierdzeń w tym zakresie.

W oparciu o zeznania pozwanych Sąd ustalił datę wyjazdu pozwanego poza granice Polski. Dowód ten pozwolił także ustalić, że na moment opuszczenia przez nich lokalu uszkodzone zostały brodzik i lustro w łazience, na których doszło do pęknięć. Wymienieni przyznali także fakt uszkodzenia deski WC, drzwi od łazienki oraz szuflady zamrażarki w lodówce. Z zeznań K. K. wynika przy tym, że uszkodzona była noga szklanego stolika od telewizora. Sąd nie podzielił jednak twierdzeń procesowych i zeznań pozwanych w zakresie, w jakim podnosili, że uszkodzenia te istniały w lokalu już w lipcu 2014 r.

Takiej okoliczności jednoznacznie przeczą zeznania świadka I. B., która zeznała, że kilka dni po wynajęciu przez pozwanych mieszkania odwiedziła ich i oglądała lokal. Odwiedziny wymienionej miały miejsce kilkanaście razy, w okresie dwóch pierwszych lat wynajmowania lokalu przez pozwanych. Potwierdziła ona stan mieszkania zobrazowany na zdjęciach dołączonych do pozwu przez powoda (k. 8-12), zeznając że nie było żadnych uszkodzeń w jego wyposażeniu. Wskazała jedynie, że pozwani odmalowali ściany na odpowiadający im kolor. Zeznała też, że od pozwanego dowiedziała się o przeciekającym brodziku, przy czym wskazała że nie miało to miejsca w trakcie pierwszych wizyt.

Zwraca przy tym uwagę emocjonalna reakcja świadka na kolejne okazywane zdjęcia, obrazujące uszkodzenia m. in. w łazience. W ocenie Sądu wskazuje to na zaistnienie tych uszkodzeń w późniejszym okresie, gdy świadek zaprzestał odwiedzin u pozwanego. Sami pozwani przesłuchani w charakterze strony przyznali, że do pęknięcia brodzika doszło na przełomie 2016 i 2017 r., przy czym nie wykazali twierdzenia o tym, że uszkodzenie to zaistniało wskutek innej, wcześniejszej wady.

### ***Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku:***

Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony łączyła umowa najmu w rozumieniu powyższego przepisu. Pozwany w odpowiedzi na pozew stwierdził, że nie był najemcą lokalu z uwagi na brak podpisania umowy z 2016 r. Bezsprene pozwany był jednak stroną wcześniejszej umowy zawartej w 2015 r., a była to umowa zawarta na czas nieokreślony, z wyjątkiem pierwszych 12 miesięcy. Dopuszczalność takiego zastrzeżenia umownego mieści się w granicach swobody umów określonych w art. 353<sup>1</sup> 1 k.c. Już z treści art. 659 § 1 k.c. wynika, że umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony „lub” nieokreślony. Spójnik „lub” stanowi przy tym funktor alternatywy łącznej, nie rozłącznej (w przypadku której właściwy byłby spójnik „albo”). Na skutek tego, że umowa z 2015 r. nie została wypowiedziana przez żadną ze stron, po upływie 12 miesięcy jej charakter uległ zmianie na umowę na czas nieokreślony.

Nawet gdyby przyjąć, że M. Ź. łączyła z powodem umowa zawarta na czas określony, to po zawarciu przez K. K. umowy z 12 lipca 2016 r. pozwany bezspornie nadal zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w S..

Zgodnie z art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Z zeznań pozwanych wynika, że do wyjazdu pozwanego do pracy poza granice kraju doszło już w sierpniu 2015 r. Gdy przyjeżdżał do Polski, okresy urlopów spędzał jednak wspólnie z pozwaną (swoją ówczesną konkubina), zamieszkując w przedmiotowym lokalu. Sytuacja ta nie uległa zmianie po lipcu 2016 r., na co wskazuje choćby okoliczność, że pozwany uczestniczył w zdaniu kluczy od mieszkania w kwietniu 2017 r. Należało zatem uznać, że nadal zamieszkiwał on w lokalu powoda, w którym miał zamiar stale przebywać (art. 25 k.c.), na co ten wyraził zgodę, tolerując taki stan rzeczy.

Zgodnie z art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Według § 3 ust. 1 umowy najmu pozwani zobowiązali się do zapłaty czynszu w kwocie 600 złotych miesięcznie, płatnego do 20 dnia każdego miesiąca z góry.

Powód twierdził, że pozwani zalegali z zapłatą czynszu w kwocie 400 złotych. Ostatecznie wskazał, że dochodzona przez niego dalsza kwota 600 złotych także dotyczy zaległości czynszowej, za miesiąc po wyprowadzeniu się pozwanych.

Stosownie do art. 673 § 2 k.c. gdy czynsz jest płatny miesięcznie, umowę najmu można wypowiedzieć na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jakkolwiek pozwani podnosili, że o zamiarze rozwiązania umowy i wyprowadzki z lokalu informowali telefonicznie żonę powoda z około miesięcznym wyprzedzeniem, okoliczność ta w żaden sposób nie została wykazana. W tej sytuacji należało podzielić stanowisko powoda, według którego pozwani o swojej wyprowadzce poinformowali go po fakcie, oraz że niezwłocznie uzgodnił z nimi termin odbioru kluczy w drugiej połowie kwietnia 2017 r. W tej sytuacji pozwani mieli obowiązek uiszczyć czynsz także za maj 2017 roku.

Pozwani nie zaoferowali jakiegokolwiek dowodu na okoliczność zapłaty czynszu za kwiecień i maj 2017 r., a na nich spoczywał ciężar dowodu tego, że zobowiązanie wygasło. Powód miał obowiązek wykazać jedynie podstawę zobowiązania pozwanych do zapłaty, co uczynił przedkładając umowę najmu.

Pozwani nie wykazali również poniesienia opłat na rzecz (...) sp. z o.o. w S. w łącznej kwocie 710,39 złotych, których dotyczyły złożone przez powoda wezwania do zapłaty. Powód wykazał, że uiszczył za nich tę kwotę, w związku z czym są oni obowiązani do jej zwrotu.

W ocenie Sądu powód nie wykazał tego, by inne opłaty wskazane w pozwie, jak rachunki za prąd, gaz, abonament RTV, zostały przez niego poniesione w związku z wynajmowaniem lokalu przy ul. (...) w S..

Za zapłatę czynszu i opłat na rzecz TBS pozwani byli odpowiedzialni solidarnie. Zgodnie bowiem z art. 380 § 2 k.c., w braku odmiennej umowy dłużnicy zobowiązani do świadczenia podzielnego są odpowiedzialni za jego spełnienie solidarnie, jeżeli wzajemne świadczenie wierzyciela jest niepodzielne. Dodatkowo przekonuje o tym art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., stosownie do którego za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Należność z tytułu czynszu i opłat należało pomniejszyć o kwotę 600 złotych, którą pozwani uiszcili tytułem kaucji.

Sąd zasądził przy tym odsetki ustawowe od kwoty 1.101,20 złotych, za okres od dnia 21 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty. Kwota ta mieściła się w należności głównej z tytułu czynszu i opłat. Sąd nie zasądził przy tym odsetek ustawowych liczonych od kwot wskazanych jako należności za energię, gaz i abonament RTV, mając na względzie, że roszczenie w zakresie należności głównej z tego tytułu nie zostało uwzględnione.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I wyroku.

Osobnego rozstrzygnięcia wymagały pozostałe roszczenia zgłoszone przez powoda, mając na uwadze że żądanie naprawienia przez pozwanych szkody solidarnie nie jest usprawiedliwione w świetle art. 367 k.c. Przepis ten stanowi, że zobowiązanie jest solidarne wtedy, gdy wynika to z ustawy lub czynności prawnej. W treści łączącej strony umowy najmu nie zastrzeżono, by poza czynszem i opłatami jakiegokolwiek należności miały być uiszczane przez pozwanych solidarnie. Okoliczność ta nie oznacza, że każdy z pozwanych odpowiada tylko za wyrządzone przez siebie szkody. Byli oni na równi zobowiązani do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym. Wobec tego za wyrządzoną niewykonaniem tego zobowiązania szkodę ponoszą odpowiedzialność w częściach równych, po połowie.

W dalszej kolejności istotne było rozważenie, czy w czasie, gdy pozwani wprowadzili się do lokalu, lokal ten był w stanie dobrym i przydatnym do użytku, oraz czy zwrócili oni lokal w stanie niepogorszonym, a nadto czy ewentualne pogorszenia wynikały ze zwykłego użytkowania lokalu.

Zgodnie z art. 675 § 3 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Skoro strona pozwana twierdziła, że uszkodzenia w wyposażeniu lokalu istniały w chwili wprowadzenia się do niego, to na niej spoczywał ciężar dowodu wykazania tej okoliczności. Wynikające z przytoczonego przepisu domniemanie nie zostało w niniejszym procesie obalone, z przyczyn omówionych w części uzasadnienia dotyczącej oceny dowodów. Niewątpliwie zostało za to wykazane uszkodzenie szeregu elementów wyposażenia lokalu powoda.

Stosownie do art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

W niniejszej sprawie obowiązek ten znajduje dodatkowe potwierdzenie w zawartej między stronami umowie, której § 5 ust. 1 stanowi, że najemcy zobowiązali się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. W przypadku powstania uszkodzeń lub zniszczenia wyposażenia, zobowiązali się pokryć szkodę. W ust. 2 tego zapisu sprecyzowano, że najemcy byli obowiązani do naprawienia szkód powstałych w czasie najmu z ich winy.

Zgodnie zaś z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z zestawienia powołanych przepisów wynika, że powinnością powoda dochodzącego zapłaty odszkodowania za pogorszenie stanu lokalu jest wykazanie, że doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania – że rzecz została zwrócona w stanie pogorszonym, oraz że poniósł szkodę. Rolą pozwanych jako najemców było zaś obalenie domniemanie winy wynikającego z art. 471 k.c. Przepis ten zakłada, że w przypadku nienależytego wykonania

zobowiązania powodującego szkodę to dłużnik powinien wykazać, że nie ponosi odpowiedzialności z powodu braku winy.

Powyższa konstatacja znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym stwierdzono, że zwrócenie rzeczy (lokalu) w stanie pogorszonym (art. 675 § 1) oznacza niewykonanie umowy najmu. Na najemcy zatem spoczywa dowód przeciwności; może się uwolnić od obowiązku naprawienia szkody, jeżeli udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem (zob. wyrok SN z dnia 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 206, z omówieniem W. R., Przegląd orzecznictwa, PS 2001, nr 6, s. 114).

Nie budzi wątpliwości Sądu, że pozwani nie wykonali swojego zobowiązania, pozostawiając lokal w stanie pogorszonym względem chwili jego wynajęcia. Powód w związku z tymi uszkodzeniami musiał poczynić szereg wydatków na przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, które stanowiły uszczerbek w jego majątku. W ocenie Sądu nie sposób uznać, w świetle wskazań doświadczenia życiowego, że uszkodzenia szklanego stolika, szuflady zamrażarki, brodzika, deski WC, lustra i drzwi w łazience powstały na skutek zwykłej eksploatacji tych przedmiotów przez pozwanych. Pozwani nie wykazali, aby uszkodzenie któregośkolwiek elementu wyposażenia lokalu mogło wynikać z jego normalnej eksploatacji, a jedynie argumentowali, że przedmioty te były już wcześniej uszkodzone.

Zgodnie z twierdzeniami powoda poniósł on 858,98 złotych, które przeznaczył na naprawę szklanego stolika (70 zł), szuflady zamrażarki (129 zł), brodzika (512 zł), deski WC (71,99 zł), lustra w łazience (60 zł) i drzwi w łazience (15,99 zł). Wysokość wydatków tego rodzaju w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego nie budziła wątpliwości Sądu. Twierdzenia powoda w tym zakresie nie zostały zaprzeczone, wobec czego należało je uznać za przyznane (art. 230 k.p.c.).

Nie może przy tym budzić wątpliwości, że jeśli pozwani nie zgadzali się z konkretnymi okolicznościami – podniesionymi przez powoda dla uzasadnienia żądania pozwu – powinni wskazać i ustosunkować się do poszczególnych twierdzeń strony powodowej (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, LEX nr 584753, a także z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 78/14, LEX nr 1567490). Zgodnie bowiem z art. 210 § 2 k.p.c. każda ze stron obowiązana jest do złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej, dotyczących okoliczności faktycznych. Gdy zaś nie wypowie się ona co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane (art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c.).

W ocenie Sądu taka właśnie sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Oświadczenie pozwanego, iż „zaprzecza wszelkim twierdzeniom i zarzutom powoda, których wyraźnie nie przyznaje” nie mogło odnieść zamierzonego skutku procesowego (por. cytowany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08). Tego rodzaju sformułowanie jest bowiem semantycznie puste i jako takie nie powoduje, że wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sporu stają się sporne i jako takie wymagają dowodu. W konsekwencji nie wymagał dowodu – jako niekwestionowany skutecznie w toku postępowania – ani fakt poniesienia przez powoda wydatków w związku z przywracaniem lokalu do należytego stanu, ani też adekwatność tych wydatków do celu, w jakim zostały poniesione.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt II i III wyroku, zasądzając od pozwanych na rzecz powoda kwoty po 429,49 złotych.

W pkt IV wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Odmienne zdaniem Sądu należało bowiem ocenić roszczenie powoda w tej części, w której domagał się zapłaty kosztów związanych z odmalowaniem ścian lokalu, w tym robocizny. Uznać należy, że tego rodzaju wydatki nie mogą obciążać najemców, którzy wyprowadzają się z lokalu po jego kilkuletniej eksploatacji. Należy przy tym zauważyć, że z zeznań samego powoda wynika, że przed wynajęciem lokalu pozwanym nie miało miejsca odmalowanie go po osobach, które w nim poprzednio zamieszkiwały.



Skoro już w chwili wynajęcia mieszkania ściany wymagały odmalowania, w ocenie Sądu w tym zakresie nie może być mowy o pogorszeniu stanu lokalu. Podobnie nie sposób przyjąć w świetle wskazań doświadczenia życiowego, by potrzeba wymiany firanki i żarówek w lokalu mogła wynikać z czego innego, niż z normalnej eksploatacji.

Wobec częściowego uwzględnienia żądania powoda, o kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Od każdego z pozwanych zasądzono kwotę po 1.539,88 złotych, co stanowi 35,98% dochodzonej pozwem należności.

Mając na uwadze, że charakter współuczestnictwa w pozwanych w procesie nie był jednolity, należało osobno rozliczyć poniesione przez każdego z nich koszty procesu, w obu przypadkach przeciwstawiając im połowę kosztów poniesionych przez powoda.

Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w kwocie 215 złotych oraz koszty dojazdu na terminy rozpraw. Te ostatnie wydatki nie mogły przekroczyć kwoty 900 złotych. Zgodnie z art. 98 § 2 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście należą m. in. koszty przejazdów, jednakże ich suma nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. Zgodnie zaś z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.) stawka minimalna w sprawie o wartości przedmiotu powyżej 1.500 złotych do 5.000 złotych wynosi 900 złotych.

Pozwany M. Ż. poniósł koszty procesu w kwocie 917 złotych, na które składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem wynikające z przytoczonego wyżej przepisu, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Suma kosztów poniesionych przez pozwanego i połowy kosztów wyłożonych przez powoda wyniosła 1.474,50 złotych. Z tej kwoty pozwany powinien ponieść 530,52 złotych (35,98%), a poniósł 917 złotych. Na jego rzecz należało zatem zasądzić różnicę w kwocie 386,48 złotych, o czym orzeczono w pkt V wyroku.

Pozwana K. K. nie poniosła kosztów procesu. Wobec tego, że żądanie powoda zostało uwzględnione w 35,98%, a połowa jego kosztów, podlegających rozliczeniu z pozwaną, wyniosła 557,50 złotych, powinna ona zwrócić mu 200,58 złotych, o czym rozstrzygnięto w pkt VI wyroku.

W pkt VII Sąd na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócił powodowi kwotę 215 złotych tytułem nadpłaty, co wynikało z tego, że opłata od pozwu została przez niego uiszczona dwukrotnie.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego;
3. przedłożyć za 14 dni lub z wpływem.

S., 28 stycznia 2019 r.