

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. Ż.**

przeciwko **A. T. i A. B. (1)**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. T. i A. B. (1) na rzecz powoda L. Ż. kwotę 135,40 złotych (sto trzydzieści pięć złotych czterdzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 27 maja 2015 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. zasądza od powoda L. Ż. solidarnie na rzecz pozwanych A. T. i A. B. (1) kwotę 1 234 złotych (jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda L. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 81,26 złotych (osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wypłaconych ze Skarbu Państwa;

V. obciąża powoda L. Ż. kosztami procesu w pozostałym zakresie uznając je za uiszczone.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2015 roku powód L. Ż. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. T. i A. B. (1) kwoty 6 779,83 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż powyższej kwoty dochodzi na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), którą to umowę zawarł w dniu 20 września 2014 roku z A. T., a następnie – aneksem z dnia 30 września 2014 roku do umowy tej jako współnajemca przystąpiła A. B. (1). Powód L. Ż. wskazał nadto, iż mimo zapisu § 2 umowy, który przewidywał możliwość jej rozwiązania z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednak nie wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy trwania umowy, pozwane A. T. i A. B. (1) pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku wypowiedziały przedmiotową umowę, powołując się na wadę lokalu w postaci

nadmiernego zawilgocenia i znacznego zagrzybienia ścian. Powód wskazał również, iż zwracał się do pozwanych, aby te udostępniły mu lokal w celu zapoznania się z jego stanem oraz w celu usunięcia ewentualnych wad, jednak jego prośby pozostawały bez odpowiedzi. Tym samym, z uwagi na postawę pozwanych, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 16 grudnia 2014 roku należało uznać, zdaniem powoda, za bezskuteczne, zaś pozwane zobowiązane były do uiszczania należnego czynszu najmu w kwocie 900 złotych miesięcznie i opłat eksploatacyjnych, czego jednak nie czyniły. Z uwagi na zaprzestanie uiszczania czynszu najmu i wnoszenia opłat za lokal przez pozwane, powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Powód wskazał, iż kaucja zaliczona została na poczet kary umownej, zgodnie z zapisem § 8 umowy. Na kwotę żadaną pozwem składają się następujące należności: kwota 373,99 złotych z tytułu opłaty za energię elektryczną, kwota 184,56 złotych z tytułu opłaty za gaz, kwota 2 621,28 złotych jako należność za fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku oraz kwota 3 600 złotych tytułem czynszu najmu za należnego za okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku.

Pozwane A. T. i A. B. (1) w złożonych przez siebie odpowiedziach na pozew domagały się oddalenia powództwa w całości. Pozwane przyznały, iż zawarły z powodem L. Ż. umowę najmu przedmiotowego lokalu wraz z aneksem z dnia 30 września 2014 roku, dokonując również wpłaty kaucji w kwocie 1 200 złotych. Pozwane wskazały, iż wkrótce po zamieszkaniu w wynajmowanym lokalu obie zaczęły uskarżać się na złe samopoczucie i u każdej z nich zaczęły pojawiać się częste infekcje nosa i górnych dróg oddechowych. Wkrótce okazało się, że w lokalu – pokojach i łazience niektóre ściany są zawilgocone, szczególnie w okolicach okien i nad podłogą oraz pokryte pleśnią. Pozwane wskazały, iż powód nigdy nie ujawnił takiego stanu lokalu, zwłaszcza przed zawarciem umowy, zaś podczas jego wizyty, która miała miejsce w przedmiotowym lokalu w dniu 12 grudnia 2014 roku, powód zasugerował pozwanym, aby same usunęły ślady pleśni wilgotną szmatką. Pozwane wskazały, iż wielokrotnie zwracały powodowi ustnie uwagę na zły stan ścian, ale w odpowiedzi na to powód zarzucał im nieprawidłową eksploatację lokalu, w szczególności brak jego wietrzenia. Pozwane podniosły nadto, iż nigdy nie odmawiały powodowi udostępnienia lokalu, zaś lokal był wietrzony i właściwie ogrzewany. Pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku pozwane, działając poprzez pełnomocnika, wypowiedziały umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym oraz wezwały powoda do zwrotu kaucji i dopełnienia czynności odbioru lokalu i kluczy, co jednak nie nastąpiło. Konsekwencją rozwiązania umowy było opuszczenie lokalu przez pozwane. Pismem z dnia 22 grudnia 2014 roku powód nie uznał wypowiedzenia umowy, domagając się przeprowadzenia oględzin lokalu i współdziałania stron w celu usunięcia wad. Pozwane przyznały, iż klucze do przedmiotowego lokalu przekazane zostały powodowi dopiero w kwietniu 2015 roku, z uwagi na to, iż powód nie był zainteresowany wcześniejszym ich odbiorem, a jedynie wspólnymi oględzinami w celu usunięcia wad lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. P. mieszkał w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w G. przy ulicy (...) do 2001 roku. Od tego czasu do 2011 roku w lokalu tym mieszkała tylko jego babcia, a następnie do około połowy 2012 roku lokal ten był wynajmowany.

R. P. nigdy nie zauważył żadnego zawilgocenia ani zagrzybienia w tym mieszkaniu.

W listopadzie 2012 roku L. Ż. nabył od R. P. prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

W czasie pobytu w G., I. Ż. i L. Ż. nocowali w tym mieszkaniu. Lokal ten był przez nich wynajmowany sezonowo.

niesporne, a nadto: zeznania świadka R. P. – protokół skrócony rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 roku – k. 102-104 akt (zapis cyfrowy 00:36:4200:44:41), zeznania świadka I. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 roku – k. 102-104 akt (zapis cyfrowy 00:04:15-00:36:21)

W dniu 20 września 2014 roku pomiędzy L. Ż. (wynajmującym) a A. T. (najemcą) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Przed podpisaniem umowy A. T. wraz z koleżanką A. B. (2)

oglądały przedmiotowy lokal. Mieszkanie nie było wprawdzie świeżo odmalowane, niemniej jednak nie zauważyły one w tym czasie żadnego zagrzybienia.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia 01 października 2014 roku.

Na podstawie aneksu nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego, zawartego w dniu 30 września 2014 roku, do wskazanej powyżej umowy, po stronie najemcy przystąpiła A. B. (1), akceptując wszystkie zawarte w tej umowie postanowienia.

Zgodnie z zapisem § 2 pkt 2 umowa najmu mogła być rozwiązana w drodze wypowiedzenia każdej ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego, nie wcześniej jednak niż po upływie sześciu miesięcy jej trwania.

Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 900 złotych, a nadto z treści § 3 pkt 3 wynikało, że obowiązkiem najemcy było pokrywanie również wszelkich innych kosztów związanych z lokalem, takich jak: koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, koszty indywidualne, w tym: centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zużycie wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, gaz.

L. Ż. odstąpił od pobierania od najemców A. T. i A. B. (1) należności na fundusz remontowy.

Zgodnie z zapisem postanowienia § 8 pkt 2 umowy, umowę uważa się za rozwiązaną ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca będzie używał lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, będzie podnajmował lokal osobom trzecim lub jeżeli którakolwiek ze stron nie spełni w terminie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, czy ustawy o najmie lokali oraz kodeksu cywilnego. W takim przypadku wynajmujący zatrzymuje kaucję jako karę umowną.

W dniu 01 października 2014 roku sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowego lokalu, w treści którego wskazano m.in., iż stan techniczny lokalu w dniu jego przekazania określa się jako do zamieszkania.

umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 20 września 2014 roku – k. 6-8 akt, aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego – k. 9 akt, twierdzenia powoda L. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 01:41:34-02:49:14), twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), protokół zdawczo – odbiorczy – k. 10-12 akt, zeznania świadka A. B. (2) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 01:20:28-01:41:26)

A. T. i A. B. (1) były zadowolone z wynajętego lokalu mieszkalnego, tym bardziej, że znajdował się on w centrum miasta G. i był dogodnie położony pod względem komunikacyjnym.

W październiku 2014 roku A. T. i A. B. (1) zorganizowały w wynajętym lokalu mieszkalnym spotkanie towarzyskie, na którym obecni byli m. in. znajomi z pracy A. T., w tym m. in. K. Ł., A. M. i K. N..

twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), protokół zdawczo – odbiorczy – k. 10-12 akt, zeznania świadka K. Ł. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:53:09-01:20:07), zeznania świadka A. M. (poprzednio M.) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:23:13-00:36:26), zeznania świadka K. N. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:02:33-00:21:41)

W krótkim czasie po zamieszkaniu w przedmiotowym lokalu A. T. i A. B. (1) zaczęły skarżyć się na złe samopoczucie, zaczęły pojawiać się u nich częste infekcje nosa i górnych dróg oddechowych oraz męczący, zwłaszcza w nocy, kaszel.

W listopadzie 2014 roku w czasie przemeblowania pokoju zajmowanego przez A. T., gdy wyjęła ona zza łóżka torbę na laptopa, okazało się, że jest ona pokryta pleśnią. Po zweryfikowaniu stanu lokalu przez najemczynie okazało się, że także niektóre ściany w zajmowanych przez nie pokojach są zawilgocone, szczególnie w okolicach okien i nad podłogą oraz pokryte pleśnią. Dotyczyło to również łazienki, gdzie po odsunięciu stojących na parapecie wiklinowych koszy, okazało się, iż ściana pod oknem pokryta jest czarnym nalotem. Najemczynie próbowały usunąć ten nalot, jednakże sytuacja powtarzała się. Nadto A. T. zauważyła, iż pod ramą okna zbierają się krople wody.

Ogniska zagrzybienia widoczne były także na zasłonie prysznicowej.

Mimo ogrzewania i wietrzenia lokalu, stan zawilgocenia i zagrzybienia nie ulegał zmniejszeniu.

A. T. i A. B. (1) nie poinformowały L. Ż. o pojawieniu się i rozprzestrzenianiu się zagrzybienia ani o nieszczelności okna w łazience.

twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), zeznania świadka K. Ł. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:53:09-01:20:07), dokumentacja fotograficzna – k. 62-64 akt oraz k. 75-80 akt, zeznania świadka K. N. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:02:33-00:21:41)

Z obawy o swoje zdrowie, A. T. i A. B. (1) podjęły decyzję zmierzającą do opuszczenia zajmowanego lokalu i rozwiązania z tej przyczyny umowy najmu.

A. B. (1) wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu na początku grudnia 2014 roku. W przeprowadzce do domu rodzinnego niedaleko P. pomagał jej ojciec E. B.. A. B. (1) upoważniła ustnie A. T. do podjęcia również i w jej imieniu czynności związanych z rozwiązaniem umowy najmu.

twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), zeznania świadka E. B. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:36:51-00:52:43)

A. T. chcąc porozmawiać o rozwiązaniu umowy najmu i obawiając się, że wynajmujący L. Ż. nie zechce spotkać się z nią, gdy wskaże mu powód proponowanego spotkania, pod pretekstem wymiany bezpieczników w lokalu doprowadziła do spotkania z wynajmującym.

W czasie tego spotkania, które miało miejsce w sobotę w godzinach popołudniowych w dniu 13 grudnia 2014 roku, w mieszkaniu numer (...) przy ulicy (...) w G., oprócz A. T. i L. Ż., obecni byli również K. Ł. i D. Ł..

A. T. poinformowała L. Ż. o zaistniałej sytuacji, o zagrzybieniu, które się w mieszkaniu pojawiło i o ewentualnym wcześniejszym rozwiązaniu umowy, czekając na propozycję ze strony wynajmującego odnośnie stanu lokalu. L. Ż. dokonał oględzin lokalu pod kątem zgłaszanych wad, jednakże z uwagi na to, że spieszył się na urodziny córki, zaproponował dalszą część spotkania pod wieczór.

Gdy pojawił się ponownie w mieszkaniu, wydawało się zebrany, że jest skłonny porozumieć się z A. T. w zakresie rozwiązania umowy, jednakże jej pytanie o zwrot kaucji uiszczonej przez najemczynie przy zawarciu umowy, spowodowało zmianę jego stanowiska, zdenerwowanie, w konsekwencji czego, mimo próśb obecnych tam osób, nie wyraził zgody na rozwiązanie umowy najmu, wskazując, iż A. T. i druga najemczynie same spowodowały zagrzybienie niewłaściwą eksploatacją lokalu, powinny więc je same usunąć za pomocą szmatki, zaś na pytanie związane ze sposobem oddania mu kluczy, polecił ich zostawienie w skrzynce pocztowej.

Innych propozycji dotyczących możliwości i sposobów usunięcia zagrzybienia L. Ż. nie składał.

Po opuszczeniu przez niego lokalu, około godziny 19-20, K. Ł. i D. Ł. podwieźli swoim samochodem A. T. na wcześniej zaplanowane spotkanie towarzyskie – przedwigilijne, u koleżanki z pracy A. M..

Będąc na tej imprezie A. T. opowiedziała A. M. o swoich problemach z wynajętym mieszkaniem, ta zaś zaproponowała, żeby została u niej na noc.

A. T. nie nocowała więcej w mieszkaniu numer (...) przy ulicy (...) w G..

Dnia 15 grudnia 2014 roku A. T. i A. B. (1) spotkały się w wynajmowanym mieszkaniu i zrobiły dokumentację fotograficzną zagrzybionych miejsc.

Następnego dnia A. T. pojechała do mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. i spakowała swoje rzeczy. Z pomocą K. N. przewiozła je do mieszkania A. M.. Mieszkała tam do czasu wynajęcia nowego mieszkania, ponownie wspólnie z A. B. (1), w G. przy ulicy (...), co miało miejsce na początku stycznia 2015 roku, z tym, że od dnia 22 grudnia 2014 roku przebywała na urlopie u siostry w Irlandii. W przeprowadzce na nowe miejsce pomagał jej, dostarczając kartony, D. Ł..

A. T. i A. B. (1) w czasie zamieszkiwania w lokalu numer (...) przy ulicy (...) nie uiszczyły należności za pobraną energię elektryczną.

twierdzenia powoda L. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 01:41:34-02:49:14), twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), zeznania świadka K. Ł. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:53:09-01:20:07), zeznania świadka A. M. (poprzednio M.) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:23:13-00:36:26), zeznania świadka K. N. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 00:02:33-00:21:41), zeznania świadka D. Ł. – protokół skrócony rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 roku – k. 102-104 akt (zapis cyfrowy 00:45:06-01:27:19)

Pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku A. T. i A. B. (1), działając poprzez pełnomocnika – radcę prawnego W. Ł., wypowiedziały ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu z dnia 20 września 2014 roku, zmienioną aneksem numer (...) z dnia 30 września 2014 roku oraz wezwały L. Ż. do natychmiastowego zwrotu kwoty 377 złotych tytułem części czynszu uiszczonego za miesiąc grudzień oraz do zwrotu wpłaconej kaucji, a nadto do dopełnienia wszelkich czynności zdawczo – odbiorczych przedmiotowego lokalu. W uzasadnieniu wskazały, iż wynajmowany lokal posiada wadę w postaci nadmiernego zawilgocenia i znacznego zagrzybienia ścian we wszystkich pomieszczeniach, która to wada uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany umową oraz zagraża zdrowiu i życiu najemców.

Powyższe pismo doręczone zostało L. Ż. w dniu 17 grudnia 2014 roku.

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 roku L. Ż., działając poprzez pełnomocnika – radcę prawnego K. W., poinformował A. T. i A. B. (1), iż dokonane przez nie wypowiedzenie umowy najmu uznaje za bezskuteczne oraz wezwał je do wskazania terminu wspólnych oględzin lokalu i ewentualnego usunięcia wady.

Pismem z dnia 19 stycznia 2015 roku L. Ż. skierował do A. T. i A. B. (1) ponowne wezwanie do udostępnienia lokalu celem weryfikacji zgłoszonej wady.

pismo powoda – stanowisko wynajmującego w sprawie pisma doręczonego w dniu 17 lutego 2014 roku wraz z pełnomocnictwem i dowodem nadania – k. 16-17, 18 akt, pismo powoda – ponowne wezwanie wynajmującego do

udostępnienia lokalu celem weryfikacji zgłoszonej wady wraz z dowodem nadania – k. 19-20 akt, wypowiedzenie umowy najmu wraz z wezwaniem do zapłaty oraz pełnomocnictwem – k. 13-14, 15 akt

W dniu 04 lutego 2015 roku Wojewódzka (...) w G. sporządziła sprawozdanie numer (...) z przeprowadzonych na zlecenie A. T. badań mykologicznych powietrza i powierzchni przegrody budowlanej, w oparciu o wymaz i próbki powietrza pobrane w dniu 20 stycznia 2015 roku w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w G., z treści którego to sprawozdania wynika, iż w pobranych do badań próbkach stwierdzono obecność grzybów stanowiących potencjalne niebezpieczeństwo dla zdrowia.

sprawozdanie z badań – k. 58 akt

W lutym 2015 roku L. Ż. był w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w G. celem wywietrzenia lokalu. Nie było tam rzecz najemcyń A. B. (1) i A. T..

twierdzenia powoda L. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 01:41:34-02:49:14), zeznania świadka I. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 roku – k. 102-104 akt (zapis cyfrowy 00:04:15-00:36:21)

Pismem z dnia 26 marca 2015 roku L. Ż. wypowiedział w trybie natychmiastowym umowę najmu zawartą w dniu 20 września 2014 roku, zmienioną aneksem numer (...) z dnia 30 września 2014 roku, z uwagi na brak uregulowania zobowiązań finansowych wynikających z tej umowy oraz poinformował o prawie zatrzymania kaucji jako kary umownej, wzywając nadto A. T. i A. B. (1) do zwrotu kluczy oraz zapłaty kwoty 5 302,47 złotych tytułem zaległych należności.

wypowiedzenie umowy najmu wraz z wezwaniem do zapłaty zaległych należności wraz z pełnomocnictwem i dowodem nadania – k. 24-26 akt

W dniu 22 kwietnia 2015 roku A. T. i A. B. (1), w czasie spotkania w klubie mieszczącym się na parterze budynku przy ulicy (...), na którym to spotkaniu obecna była również I. Ż., przekazały L. Ż. klucze do przedmiotowego lokalu, na okoliczność czego sporządzony został protokół przekazania i odbioru kluczy.

protokół przekazania i odbioru kluczy – k. 27 akt, twierdzenia powoda L. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 01:41:34-02:49:14), twierdzenia pozwanej A. B. (1) – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 02:49:14-03:24:04), twierdzenia pozwanej A. T. – protokół skrócony rozprawy z dnia 19 lutego 2016 roku – k. 133-135 akt (zapis cyfrowy 03:24:04-04:01:25), zeznania świadka I. Ż. – protokół skrócony rozprawy z dnia 11 grudnia 2015 roku – k. 102-104 akt (zapis cyfrowy 00:04:15-00:36:21)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz dowodu z przesłuchania stron oraz świadków: I. Ż., R. P., D. Ł., K. Ł., A. M., A. B. (2) i K. N..

Odnosząc się do poszczególnych dowodów zebranych w sprawie, wskazać należy, iż dokumenty przedłożone przez strony, a także dokumentację fotograficzną, Sąd uznał za w pełni wiarygodne i nie budzące wątpliwości co do ich autentyczności, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie ich mocy dowodowej przez żadną ze stron postępowania.

Zeznania świadków Sąd uznał zasadniczo za spójne, wiarygodne i znajdujące potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym oraz wzajemnie się uzupełniające. Odnośnie zeznań świadka R. P., jakkolwiek uznając je za wiarygodne, Sąd zważył, iż świadek ten, będąc poprzednim właścicielem mieszkania numer (...) w G. przy ulicy (...), zamieszkiwał w tym lokalu do 2001 roku, a następnie przebywał tam sporadycznie, do czasu

sprzedaży tego mieszkania powodowi, co miało miejsce w listopadzie 2012 roku, a zatem jego zeznania odnosiły się jedynie do stanu lokalu w tym okresie. Oceniając natomiast zeznania świadka I. Ż. Sąd miał na względzie, iż jest ona żoną powoda i jako taka jest bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem sprawy na korzyść powoda, co samo w sobie jednakże nie może prowadzić do zdyskredytowania jej zeznań i Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im waloru wiarygodności, z tym, że odnośnie przebiegu spotkania w dniu 13 grudnia 2014 roku, Sąd zważył, że okoliczności te były znane świadkowi wyłącznie z relacji męża. Również i zeznania świadka D. Ł. w zakresie, w jakim świadek ten zeznawał na temat wpływu zagrzybienia na zdrowie A. T. (częste infekcje), jak i w zakresie okoliczności związanych ze zwrotem kluczy, Sąd uznał za nieprzydatne dla ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, albowiem te okoliczności były znane świadkowi wyłącznie z relacji żony świadka – K. Ł..

Za spójne i wiarygodne Sąd uznał twierdzenia pozwanych A. B. (1) i A. T., albowiem miały one potwierdzenie w pozostałym materialnie dowodowym. Odnośnie twierdzeń powoda L. Ż., Sąd nie dał im wiary jedynie w zakresie, w jakim wskazywał on na przyczynę istniejącego zagrzybienia, to jest nieprawidłowe użytkowanie lokalu, zwłaszcza brak wietrzenia i niedostateczne ogrzewanie lokalu, albowiem taka okoliczność nie znalazła potwierdzenia w przeprowadzonych dowodach. Sąd także miał na uwadze, iż powód początkowo w ogóle zaprzeczał istnieniu wady wynajmowanego lokalu (pозew – k. 4 akt), by następnie w czasie przesłuchania nie tylko okoliczność tę przyznać, ale i nawet więcej – wskazał on bowiem, że jeszcze przed wynajęciem mieszkania pozwany pojawiły się na ścianach pojedyncze ogniska grzyba (kropki).

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy były w przeważającej mierze niesporne. Nie budziło wątpliwości Sądu, iż strony łączyła umowa najmu, ostatecznie niesporne było również samo zaistnienie zagrzybienia w przedmiotowym lokalu. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się natomiast do ustalenia zasadności żądania pozwu za okres od dnia 18 grudnia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku, co wiązało się z rozstrzygnięciem, w jakiej dacie umowa najmu uległa rozwiązaniu, tj. czy pozwane skutecznie rozwiązały przedmiotową umowę dokonując jej wypowiedzenia pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku, czy też najem rozwiązał się z dniem 30 kwietnia 2015 roku wskutek wypowiedzenia jej przez powoda L. Ż..

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, tj. w zakresie kwoty 135,40 złotych.

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

Pozwane A. B. (1) i A. T. kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu powoływały się przede wszystkim na to, iż działając w oparciu o przepis art. 682 k.c. skutecznie wypowiedziały łączącą strony umowę najmu w złożonym przez siebie w dniu 16 grudnia 2014 roku oświadczeniu.

Jak wynika z treści art. 682 k.c. jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Powyższe uregulowanie przewidując możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia ma charakter bezwzględnie obowiązujący, jego zastosowania w odniesieniu do konkretnego stosunku prawnego strony umowy nie mogą wykluczyć ani zmodyfikować. W świetle zatem powyższego za nieskuteczny należało uznać zarzut powoda L. Ż., że skoro zgodnie z postanowieniami § 2 pkt 2 umowy, łącząca strona umowa najmu mogła być rozwiązana w drodze wypowiedzenia każdej ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego, nie wcześniej jednak niż po upływie sześciu miesięcy jej trwania, to pozwane nie mogły rozwiązać stosunku najmu ze skutkiem natychmiastowym w trybie art. 682 k.c.

Przepis ten jest również uregulowaniem szczególnym w stosunku do przewidzianego w treści art. 664 k.c., gdyż jest wyrazem uznania w tym przypadku przez ustawodawcę nadrzędności dóbr osobistych (najemcy i osób wskazanych w

treści przepisu art. 682 k.c.) nad interesami majątkowymi (wynajmującego), stanowi więc samodzielną podstawę do rozwiązania stosunku prawnego w okolicznościach tam wskazanych.

Dla powstania analizowanego uprawnienia najemcy wystarczy stan zagrożenia zdrowia osób wskazanych w treści art. 682 k.c. Nie musi zatem wystąpić określony skutek tego zagrożenia, na przykład w postaci choroby będącej następstwem istnienia wady lokalu (tak m. in. K. Pietrzykowski, Komentarz do kodeksu cywilnego, t. II, 2011, s. 510). Nie jest zatem konieczne wykazywanie przez najemcę poniesionego przez niego (lub inne osoby, o jakich mowa w tym przepisie) uszczerbku na zdrowiu (choroby). Najemca powinien jednak, w razie sporu wykazać, że zagrożenie zdrowia było realne i w razie kontynuowania najmu mogłoby dojść do powstania uszczerbku na zdrowiu wskazanych osób. Jednocześnie jednak, zagrożenie dla zdrowia nie musi mieć charakteru obiektywnego, lecz podlega subiektywizacji.

Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie ponad wszelką wątpliwość pozwala na ustalenie i przyjęcie, iż stan lokalu będącego przedmiotem umowy najmu, z uwagi na jego wady w postaci nadmiernego zawilgocenia oraz zagrzybienia ścian, szczególnie w okolicach okien i nad podłogą, stwarzał realne niebezpieczeństwo dla zdrowia pozwanych, potwierdzone – niekwestionowanym przez powoda L. Ż. – badaniem mykologicznym powietrza i powierzchni przegrody budowlanej, w oparciu o wymaz i próbki powietrza pobrane w dniu 20 stycznia 2015 roku w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w G., z którego to badania wynika, iż w pobranych do badań próbkach stwierdzono obecność grzybów stanowiących potencjalne niebezpieczeństwo dla zdrowia, dając tym samym pozwanym A. B. (1) i A. T. uprawnienie kształtujące do wypowiedzenia stosunku najmu w trybie art. 682 k.c.

Zgodnie z przedstawionym wyżej stanowiskiem, pozwane nie miały obowiązku wykazania uszczerbku na zdrowiu będącego skutkiem istnienia wskazanych wad lokalu, niemniej jednak z materiału dowodowego niniejszej sprawy wynika, iż mimo tak krótkotrwałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez pozwane, panujące w tym lokalu warunki zaczęły skutkować częstymi infekcjami nosa i górnych dróg oddechowych oraz męczącym, zwłaszcza w nocy, kaszlem (A. B. (1)).

Okoliczności te w ocenie Sądu mają istotne znaczenie dla ciężącego na pozwanych, zgodnie z treścią art. 6 k.c., obowiązku wykazania, że zagrożenie ich zdrowia było realne i w razie kontynuowania najmu mogłoby dojść do powstania uszczerbku na zdrowiu. Należy podkreślić, iż z uwagi na alergię jednej z pozwanych, zagrożenie jej zdrowia miało wręcz charakter obiektywny i nie stanowiło wyłącznie subiektywnego odczucia. Powyższe w sposób jednoznaczny świadczy o tym, iż kontynuowanie stosunku najmu i dalsze zamieszkiwanie przez pozwane w przedmiotowym lokalu skutkowałoby daleko idącymi konsekwencjami przekładającymi się na stan ich zdrowia i w efekcie zmierzałoby do powstania znacznego uszczerbku na zdrowiu pozwanych.

W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, przychylającego się do stanowiska reprezentowanego w doktrynie, inaczej niż to wynika z treści art. 664 § 2 k.c., do skutecznego wypowiedzenia najmu w trybie art. 682 k.c. nie jest konieczne ani uprzednie zawiadomienie wynajmującego o występowaniu wad, ani też wezwanie go do ich usunięcia, nie jest też istotne, czy wada istniała w chwili nawiązania stosunku prawnego najmu, czy też powstała później, ani też czy jest usuwalna (tak J. Górecki, G. Matusik, Kodeks cywilny. Komentarz, 2015, Legalis oraz G. Bieniek, Komentarz do kodeksu cywilnego, Zobowiązania, 2011, s. 419, G. Koziół, Komentarz do kodeksu cywilnego, 2014, Lex, H. Ciepla, Komentarz do art. 682 k.c., 2013, Lex).

Wprawdzie w uzasadnieniu wyroku z dnia 09 października 2013 roku w sprawie o sygn. akt V CSK 467/12 (Lex nr 1394094) Sąd Najwyższy wskazał, iż przewidziany w art. 354 § 2 k.c. obowiązek współdziałania stron stosunku prawnego przy wykonaniu zobowiązania oznacza także konieczność lojalnej współpracy stron w razie pojawienia się przeszkód w spełnieniu świadczenia przez jedną ze stron, w związku z czym w razie stwierdzenia wad lokalu najemca powinien poinformować o tym fakcie wynajmującego i wezwać go do usunięcia wady, także w okolicznościach przewidzianych w art. 682 k.c., jednakże wyjątkiem od tej zasady są sytuacje, w których wada ma np. charakter nieusuwalny lub jej usunięcie byłoby nieopłacalne ekonomicznie (wówczas wzywanie do przywrócenia odpowiednich warunków w lokalu byłoby niecelowe, a w konsekwencji wypowiedzenie stosunku najmu może nastąpić niezwłocznie),

przy czym ustalenie, czy taki wypadek ma miejsce powinno zawsze nastąpić z odniesieniem się do konkretnych okoliczności faktycznych, zwłaszcza charakteru wady oraz po rozważeniu interesów stron.

Nawet, gdyby przychylić się do powyższego poglądu, to w ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala – po pierwsze – na przyjęcie, iż stwierdzona w niniejszej sprawie wada lokalu mieszkalnego numer (...) w postaci jego zawilgocenia i zagrzybienia, z uwagi na swój zakres i krótki odstęp czasu, w którym osiągnęła taką intensywność (około 1,5 miesiąca), jest tego rodzaju, że wzywaniem wynajmującego do jej usunięcia uznać należy za niecelowe, przy uwzględnieniu także, w oparciu o doświadczenie życiowe, faktu, iż wada taka jest niezwykle trudna do usunięcia – zazwyczaj usunięcie jest tylko czasowe, czasem wręcz niemożliwe, zaś pozbycie się zagrzybienia wymaga zastosowania określonych, nieobojętnych dla zdrowia, preparatów i procedury (przy niepewności powodzenia tego przedsięwzięcia), co nie jest możliwe przy jednoczesnym zamieszkiwaniu w danym lokalu, jak i okoliczności, iż stężenie zarodników grzybów, co wynika ze sprawozdania z badania mykologicznego, stanowiło potencjalne niebezpieczeństwo dla zdrowia najemców. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, skoro stan lokalu zagrażał zdrowiu pozwanych, wymóg lojalności kontrahentów, o którym mowa w powyższym orzeczeniu, nie może znaleźć zastosowania, co jest wyrazem prymatu ochrony dóbr osobistych, nawet kosztem interesów majątkowych wynajmującego – powoda. Po drugie, na marginesie, wskazać należy, iż z relacji stron i świadków K. Ł. i D. Ł. odnośnie okoliczności spotkania stron, jakie miało miejsce w dniu 13 grudnia 2014 roku wynika, iż pozwana A. T. na tym spotkaniu, po obejrzeniu przez powoda L. Ż. mieszkania, oczekiwała jego reakcji, tego co może zaproponować w związku ze stanem lokalu, co – zdaniem Sądu – poczytywać można by również za swoiste wezwanie do usunięcia wady, jako że żadna szczególna forma nie jest tu wymagana, przy czym pozwana nie ukrywała, iż dla niej najlepszym rozwiązaniem byłoby ustanie stosunku najmu z dniem 31 grudnia 2014 roku. Jak zeznał świadek D. Ł. oraz pozwana A. T., początkowo wydawało się, że powód był skłonny wyrazić na powyższe zgodę, jednakże pytanie o ewentualny zwrot kaucji spowodowało zmianę jego stanowiska i jego propozycję, ażeby pozwana usunęła zagrzybienie szmatką. W ocenie zaś Sądu takiej propozycji powoda w żaden sposób nie można by zaś uznać za propozycję usunięcia wady lokalu.

Reasumując, jakkolwiek Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stoi na stanowisku, iż do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 682 k.c. nie jest konieczne ani uprzednie zawiadomienie wynajmującego o występowaniu wad, ani też wezwanie go do ich usunięcia, to kierując się regulami wskazanymi w uzasadnieniu przywołanego wyroku Sądu Najwyższego i tak należałoby stwierdzić, że w niniejszej sprawie rodzaj wady (intensywność zagrzybienia i krótki czas jego pojawienia się i rozprzestrzeniania), jak i niebezpieczeństwo dla zdrowia pozwanych, czynią wzywaniem wynajmującego do jej usunięcia niecelowym i dają tym samym uprawnienie do rozwiązania stosunku najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Nadto, podnoszona przez powoda okoliczność przyczynienia się do powstania wady lokalu przez pozwane, które na skutek nieprawidłowej eksploatacji tego lokalu tj. braku jego wietrzenia i braku należytego ogrzewania, miałyby doprowadzić do – najpierw powstania, a potem zwiększenia rozmiarów zagrzybienia, na gruncie niniejszej sprawy nie została przez powoda wykazana za pomocą jakiegokolwiek dowodu (powód cofnął wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu mykologii na okoliczność przyczyny i czasu powstania zagrzybienia w lokalu), a jednocześnie pozostaje w sprzeczności z twierdzeniami samego powoda złożonymi na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 roku, w czasie której powód zeznał, iż jeszcze przed wynajęciem lokalu pozwany zauważył pojedyncze kropki – ogniska grzyba. Nie podjął jednak żadnych czynności zmierzających do ich usunięcia. Ewentualne przyczynienie się przez pozwane do powstania wady lokalu, po wykazaniu tej okoliczności przez powoda zgodnie z ciężącym na nim rozkładzie dowodów, mogłoby podlegać ocenie przez pryzmat art. 5 k.c., czego jednakże powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie podnosił, jak również mogłoby być uwzględniane w sytuacji, gdy to pozwane doznałyby szkody i domagałyby się odszkodowania z tego tytułu od wynajmującego.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie istnienie wady lokalu w postaci tak znacznego zagrzybienia i zawilgocenia, które pojawiło się w bardzo dużym zakresie i to w krótkim odstępie czasu stanowiąc zagrożenie dla zdrowia pozwanych (i z uwagi na swój zakres i intensywność powodując, iż wezwanie do usunięcia tej wady niewątpliwie z tego względu nie było w tym wypadku wymagane), było podstawą do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów

wypowiedzenia, zgodnie z treścią przepisu art. 682 k.c., prowadząc do całkowitego anulowania stosunku prawnego między powodem a pozwanymi.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż umowa najmu na skutek oświadczenia pozwanych A. B. (1) i A. T. z dnia 16 grudnia 2015 roku uległa rozwiązaniu ze skutkiem na dzień dojścia tego oświadczenia do wiadomości powoda, tj. ze skutkiem na dzień 17 grudnia 2015 roku, co pozwany potwierdził w swoim piśmie datowanym na dzień 22 grudnia 2014 roku.

W tym miejscu należy nadto wskazać, iż fakt posiadania przez pozwane kluczy do przedmiotowego lokalu wobec rozwiązania umowy i opróżnienia lokalu w grudniu 2014 roku, nie może być poczytywany jako okoliczność świadcząca o trwaniu stosunku najmu do końca kwietnia 2015 roku, czy też o korzystaniu przez pozwane do tego czasu z lokalu. Okoliczność ta była konsekwencją działań również i samego powoda, który już po tym, jak stosunek najmu uległ rozwiązaniu, bezzasadnie domagał się od pozwanych udostępnienia lokalu w celu współdziałania przy usunięciu zgłoszonych wad, stojąc na stanowisku, że najem trwa nadal, będąc jednocześnie świadomym, iż pozwane nie pozostają w posiadaniu tego lokalu i nie mieszkają tam.

Wobec dokonanych przez Sąd ustaleń, w szczególności, wobec ustalenia, iż łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu ze skutkiem na dzień 17 grudnia 2014 roku, Sąd uznał, iż żądanie pozwu jest zasadne jedynie w odniesieniu do kwoty 135,40 złotych. Powyższa kwota stanowi część należności z tytułu energii elektrycznej, zgodnie z wystawioną fakturą VAT nr (...) za okres od dnia 10 października 2014 roku do dnia 18 grudnia 2014 roku (na kwotę 139,45 złotych), przy czym przy jej wyliczeniu uwzględniony został rzeczywisty czas trwania stosunku najmu. Z uwagi na to, iż powyższy dokument dotyczy zużycia energii elektrycznej w przedmiotowym lokalu w okresie, w którym pozwane faktycznie w nim zamieszkiwały, Sąd uznał, iż zasadnym będzie obciążenie pozwanych obowiązkiem zapłaty tej kwoty za okres od dnia 10 października 2014 roku do dnia 17 grudnia 2014 roku.

Wyraz powyższemu Sąd dał w punkcie I wyroku, w którym na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 682 k.c. w zw. § 3 umowy najmu z dnia 20 września 2014 roku zmienionej aneksem numer (...) z dnia 30 września 2014 roku, zasądził solidarnie od pozwanych A. T. i A. B. (1) na rzecz powoda L. Ż. kwotę 135,40 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 27 maja 2015 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zaś zakresie powództwo oddalił (punkt II wyroku) uznając, iż w świetle dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń żądanie przez powoda zapłaty czynszu najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi za okres przypadający po dniu rozwiązania przedmiotowej umowy, tj. za okres od dnia 18 grudnia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku było niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w wyroku, zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) zasądzając od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1 234 złotych i obciążając nimi powoda w pozostałym zakresie – mając na względzie fakt, iż pozwane uległy swojemu żądaniu (oddalenia powództwa) jedynie w nieznacznej części (ok. 2%).

Nadto, w oparciu o przepis art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zmianami) w punkcie V wyroku Sąd nakazał ściągnąć od powoda L. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 81,26 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wypłaconych ze Skarbu Państwa jako zwrot utraconego zarobku przyznanego świadkowi w związku jego stawiennictwem na rozprawie.