

Sygnatura akt I C 95/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Potyraj

Protokolant: Katarzyna Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie 20 października 2021 roku w S.

sprawy z powództwa P. R.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda P. R. kwotę 16 000 zł (szesnaście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- a) 8 000 zł (osiem tysięcy złotych) od dnia 3 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- b) 8 000 zł (osiem tysięcy złotych) od dnia 3 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda P. R. kwotę 2608,50 zł (dwa tysiące sześćset osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 95/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z 01 lipca 2020 r., uszczegółowionym pismem z 09 listopada 2020 r., powód P. R. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. tytułem zaległego czynszu najmu lokalu mieszkalnego kwoty 32 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 8 000 zł od dnia 3 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 8 000 zł od dnia 2 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 8 000 zł od dnia 4 lutego 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 8 000 zł od dnia 3 marca 2020 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. zawarta 24 lipca 2019 r. Początkowo wysokość czynszu ustalono na 7 000 zł miesięcznie, po czym aneksem nr (...) z 28 sierpnia 2019 r. podwyższono czynsz do 8 000 zł. Umowa ta została zawarta na czas określony od 21 sierpnia 2019 r. do dnia 31

sierpnia 2021 r. Zgodnie z treścią umowy czynsz miał być płatny do 1-go dnia każdego miesiąca. Wobec zaprzestania uiszczenia opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu przez pozwaną, powód wystosował do pozwanej wezwania do zapłaty, które nie odniosły skutku. Pozwana pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za miesiące: grudzień 2019 r. oraz styczeń, luty i marzec 2020 r.

(pozew - k. 4-6)

Nakazem zapłaty wydanym dnia 3 grudnia 2020 r. w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 642/20 Starszy Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty - k. 35)

Sprzeciwem z 31 grudnia 2020 r. pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana potwierdziła fakt zawarcia z powodem umowy najmu z 24 lipca 2019 r. Pozwana wskazała, że najmowany lokal miał służyć celom mieszkaniowym pracowników pozwanej. Początkowo lokal spełniał warunki konieczne do zamieszkania pracowników. Jednakże w okresie jesiennym uwidocznił się fatalny stan pieca grzewczego, w szczególności jego niemal codziennych awarii, skutkujących permanentnym niedograniem pomieszczeń i brakiem ciepłej wody i groźbą wybuchu gazu. Pracownicy zażądali zmiany lokalu na taki, który zapewniałby warunki normalnego korzystania bez potrzeby używania kurtek i czapek. W związku z tym pozwana podjęła czynności zmierzające do znalezienia innego lokalu. Pozwana spółka rozpoczęła rozmowy z powodem w celu rozwiązania umowy za porozumieniem stron z powodu wadliwości budynku zagrażającej zdrowiu pracowników pozwanej. Rozmowy te nie przyniosły spodziewanego rezultatu, a stan zagrożenia zdrowia pracowników zwiększał się. Pozwana przeniosła pracowników do innego lokalu (...) 11.2019 r. i wysłała pismo z prośbą o rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Wobec braku porozumienia, pozwana zdecydowała o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, składając stosowne oświadczenie 31 stycznia 2020 r. Pozwana wskazała, że dokonała opłat czynszu za miesiące od sierpnia do października 2019 r., a na czynsz za listopad powód zaliczył wpłaconą przy zawarciu umowy kaucję w wysokości 7 000 zł.

Pozwana wskazała, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy jest skuteczne, mimo zawarcia umowy na czas nieokreślony – wobec treści art. 682 k.c. W ocenie pozwanej korzystanie przez pracowników najemcy z lokalu bez sprawnie działającego ogrzewania i ciepłej wody zagrażało ich życiu i zdrowiu. Według pozwanej, obowiązek opłacania czynszu odpadł już 1 grudnia 2019 r., kiedy to pozwana zaproponowała rozwiązanie umowy za porozumieniem stron.

(sprzeciw pozwanej - k. 42-43v)

W odpowiedzi na sprzeciw pozwana oświadczyła, że nie jest prawdą, aby lokal będący przedmiotem najmu był niezdalny do zamieszkania, w szczególności aby nie spełniał warunków zapewniających bezpieczne warunki dla życia i zdrowia pracowników najemcy. Nieruchomość została przekazana pozwanej w bardzo dobrym stanie technicznym, co pozwana potwierdziła w protokole zdawczo-odbiorczym z 21 sierpnia 2019 r. Pozwana zapoznała się ze stanem technicznym nieruchomości i go zaakceptowała. Wszystkie awarie były naprawiane niezwłocznie po ich zgłoszeniu. Awarie te nie były zgłaszane codzienne. Wobec tego, że powód przebywał za granicą, takimi sprawami zajmował P. K., co również było uzgodnione między stronami. Powód podniósł przy tym, że dwie zgłaszane awarie nie były w istocie awarią, a brak ogrzewania związany był z przerwą w dostawie gazu. Niewykluczone jest, że mieszkańcy lokalu na własną rękę rozkręcali piec.

Powód podkreślił, że pierwotnie w lokalu miało mieszkać 14 osób. Wobec powzięcia wiadomości o tym, że w lokalu znajduje się 20 osób, zawarto aneks do umowy z 28 sierpnia 2019 r. Powód wymienił też elementy w piecu tak, aby dostosować piec do większej liczby wynajmujących.

W ocenie powoda nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu. Umowa została zawarta na czas oznaczony, a w umowie brak jest stosownych postanowień określających przypadku, w których najemca może wypowiedzieć umowę, co uniemożliwia jej wypowiedzenie wobec treści art. 673 § 3 k.c. Nie było również podstaw do wypowiedzenia umowy w trybie art. 682 k.c. Stan lokalu musiałby stwarzać realne niebezpieczeństwo dla zdrowia pracowników najemcy. Jednostkowe awarie pieca nie stanowią takiej wady. Dodatkowo nawet jeśli przyjąć skuteczność takiego wypowiedzenia, to zasadnym jest zasądzenie dochodzonych kwot za okres do dnia doręczenia powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Przy czym pozwana nie wskazała, kiedy to oświadczenie dotarło do powoda, a mogło to nastąpić nie wcześniej niż 31 stycznia 2020 roku.

(odpowiedź na sprzeciw, k. 87-89)

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

Strony zawarły w dniu 24 lipca 2019 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Strony ustaliły, że lokal zostaje oddany do użytkowania wyłącznie na cele mieszkaniowe najemcy i jego pracowników (§ 1 ust. 4 umowy). Najemca oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości i go akceptuje (§ 1 ust. 5 umowy). Umowę zawarto na czas określony od dnia 21 sierpnia 2019 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. Czynsz najmu ustalono na kwotę 7000 zł, płatną do 1-go dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1 umowy). W tej samej kwocie ustalono kaucję na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu szkód lub zobowiązań płatniczych (§ 3 ust. 4 umowy). Umowne prawo do rozwiązania umowy przyznano wyłącznie wynajmującemu w przypadkach określonych w § 8 umowy oraz w § 3 ust. 3. Zgodnie z umową w dniu przekazania nieruchomości i w toku najmu, wynajmujący zobowiązał się zapewnić sprawne działanie wszelkich instalacji, w tym centralnego ogrzewania (§ 4 ust. 4 umowy). Dodatkowo wskazano, że jeśli po przekazaniu nieruchomości, w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje potrzeba napraw wynikających ze sposobu korzystania z nieruchomości, wówczas ich koszt obciążać będzie najemcę (§ 5 ust. 4 umowy)

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowa najmu, k. 10-12v)

W dniu 21 sierpnia 2019 r. doszło do odbioru lokalu przez najemcę, z której to czynności sporządzono protokół. W protokole stwierdzono, że nieruchomość przekazano w stanie technicznym bardzo dobrym.

(protokół zdawczo-odbiorczy, k. 90)

Strony aneksem z 28 sierpnia 2019 r. zmieniły postanowienia wyżej opisanej umowy najmu ustalając wysokość czynszu na 8000 zł miesięcznie. Podniesiono również kaucję do 8 000 zł. Zawarto dodatkowe postanowienie, że w lokalu mieszkalnym będzie zainstalowane 10 piętrowych łóżek co daje 20 miejsc noclegowych, a przebywać na stałe może maksymalnie 20 osób oraz że przekroczenie liczby osób lub miejsc noclegowych może skutkować wypowiedzeniem przez wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

(okoliczności bezsporne, nadto dowód: aneks nr (...) dnia 28 sierpnia 2019 r. - k. 13)

W okresie jesienno-zimowym w przedmiotowym lokalu doszło do kilkukrotnych awarii pieca grzewczego, odpowiadającego za ogrzewanie wody i doprowadzanie ciepła do kaloryferów. Pierwsza awaria pojawiła się na początku października, następnie w drugiej połowie października awarie powtórzyły się co najmniej czterokrotnie. Kolejne awarie zostały zgłoszone 6, 10, 14, 21, 22 i 29 listopada 2019 r. Przy czym 6 listopada 2019 r. brak ogrzewania spowodowany był przerwą w dostawie gazu. Awaryjne te były zgłaszane powodowi lub osobie wskazanej do kontaktu – P. K.. Mimo reakcji ze strony powoda i zamawiania usług serwisowych pieca, awaryjne nadal powtarzały się, bowiem fachowcy nie mogli zlokalizować problemu. Zdarzało się, że po naprawie przywrócono ciepłą wodę, jednak piec nadal nie ogrzewał kaloryferów, innym razem piec funkcjonował sprawnie, ale po jakimś czasie znów pojawiała się usterka. Piec został naprawiony 11 marca 2020 r. za kwotę 800 zł i od tej pory funkcjonuje prawidłowo. Wskutek wskazanych awarii w lokalu było zimno, na co skarżyli się pracownicy pozwanej spółki, pochodzący z Filipin.

(dowód: przesłuchanie powoda - k. 114-115, przesłuchanie za pozwaną P. L. - k. 115-116; korespondencja e-mail i sms - k. 51-59; raport naprawy urządzenia z fakturą - k. 112-113)

Wobec problemów z ogrzewaniem pozwana pismem z 20 listopada 2019 r. zaproponowała powodowi rozwiązanie umowy za porozumieniem stron z dniem 4 grudnia 2019 r. Pozwana opróżniła i opuściła lokal na początku grudnia 2019 r. Klucze od lokalu pozwana spółka wysłała powodowi listem poleconym na adres powoda wskazany w umowie.

(dowód: pismo pozwanej z 20 listopada 2019 r. - k. 47-48; przesłuchanie powoda - k. 114-115, przesłuchanie za pozwaną P. L. - k. 115-116)

Po opuszczeniu lokalu pozwana (...) Sp. z o.o. nie regulowała na rzecz powoda żadnych opłat za lokal.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 22 stycznia 2020 r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia opłat eksploatacyjnych za listopad i grudzień 2019 r. oraz styczeń 2020, a także do opłacenia czynszu najmu za grudzień 2019 r. i styczeń 2020 r. Pismem z 24 stycznia 2020 powód wezwał pozwaną do należytego wykonania umowy podkreślając zaległości czynszowe oraz opóźnienia w zapłacie zaliczek opłat eksploatacyjnych.

(dowód: wezwanie do uiszczenia opłat i czynszu z 22 stycznia 2020 r. - k. 14; wezwanie do należytego wykonania umowy z 24 stycznia 2020 r. - k. 15)

Pismem z 31 stycznia 2020 r. (nadany na adres powoda w tym samym dniu) pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zawartej między stronami w dniu 24 lipca 2019 r. w trybie natychmiastowym z powodu permanentnych awarii ogrzewania.

(dowód: pismo o wypowiedzeniu umowy wraz z potwierdzeniem nadanie - k. 49-50)

Pismem z 22 czerwca 2020 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwot wskazanych już w piśmie z 22 stycznia 2020 r., a dodatkowo do zapłaty czynszu za luty i marzec 2020 r.

(wezwanie do uiszczenia opłat i czynszu z 22 czerwca 2020 r., k. 16)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie kserokopii dokumentów i wydruków maili oraz sms-ów. Wskazane dowody nie mają charakteru dokumentów prywatnych ani tym bardziej urzędowych. Wobec otwartego katalogu środków dowodów kserokopie stanowią jeden ze środków dowodowych, przy pomocy których strona może udowodnić fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, dopóki Sąd ani strona przeciwna nie zakwestionuje ich i nie zażąda złożenia oryginałów dokumentów. W tym postępowaniu przedstawione kserokopie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, podobnie jak wydruki maili i sms-ów. Sąd również nie znalazł podstaw, by odmówić im wiarygodności i uznał, że odzwierciedlają one treść korespondencji stron w toku wykonywania umowy najmu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania P. L. – Prezesa Zarządu pozwanej spółki słuchanego w charakterze strony. Były one spójne i konsekwentne. Sąd dał im wiarę w przeważającym zakresie. Jedynie co do liczby awarii ogrzewania wskazać należy, że dokumentacja wskazuje, że było ich kilkanaście, nie dwadzieścia. W pozostałym materiale dowodowym nie znalazła odzwierciedlenia rozmowa telefoniczna, która miała się odbyć między stronami pod koniec listopada lub na początku grudnia. Na marginesie wskazać należy, że okoliczność tej rozmowy, skoro według pozwanej nie doszło w niej do porozumienia, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W pozostałym zakresie zeznania pokryły się z zeznaniami samego powoda, które Sąd także uznał za wiarygodne. Powód potwierdził, że dochodziło do awarii pieca, a fachowcy nie mogli zlokalizować problemu. Powód potwierdził również, że przed 11 marca 2020 r. piec nie działał sprawnie, nie ogrzewał kaloryferów. Jedynie w zakresie w jakim powód wskazywał, że pracownicy pozwanej samodzielnie dokonywali napraw, zeznania te nie znalazły odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym. Z

korespondencji mailowej wynika, że P. K. zastał piec ze ściągniętą obudową, jednakże z odpowiedzi pozwanej wynika, że drzwi zostały zdjęte przez instalatora działającego na zlecenie powoda. Brak jest zatem dowodów na to, że osoby niespecjalizujące się w naprawie takich urządzeń, próbowały zlikwidować usterkę, a tym bardziej że miało to wpływ na prawidłowe funkcjonowanie pieca.

Sąd dał w przeważającym zakresie wiarę zeznaniom świadka P. K., tj. co do okoliczności, że był osobą wyznaczoną do kontaktu z ramienia wynajmującego w sprawach technicznych, że przyjmował zgłoszenia od pozwanych o awarii pieca i że przyjeżdżał na miejsce w razie wezwania i samodzielnie restartował piec lub wzywał serwisantów oraz że mimo wzywania serwisantów przyczyna spadku ciśnienia w instalacji grzewczej i zatrzymania pieca nie była ustalona. Sąd nie dał wiary świadkowi, że takie zgłoszenia były jedynie 4-5 razy, bowiem z zeznań członków zarządu pozwanej spółki jak i korespondencji mailowej stron wynika, że tych zgłoszeń było znacznie więcej.

Sąd dał w przeważającym zakresie wiarę zeznaniom A. S. słuchanej za stronę pozwaną, tj. co do częstotliwości awarii pieca w przedmiotowym lokalu oraz zgłaszania tych problemów powodowi i jego przedstawicielowi na miejscu P. K.. Natomiast Sąd nie przyjął za podstawę swoich ustaleń zeznań A. S. co do obaw pozwanej o nieszczelność instalacji grzewczej i możliwość zatrucia czadem osób zamieszkujących lokal. Zeznania dotyczyły subiektywnych obaw przedstawicielki pozwanej, które to obawy nie znajdowały uzasadnienia w żadnych realnie występujących okolicznościach faktycznych. Nie były również sygnalizowane powodowi w czasie trwania najmu, jak i w toku niniejszego procesu.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. zawarta na czas określony oraz że za okres od grudnia 2019 roku pozwana nie regulowała czynszu za ten lokal.

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. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

W niniejszej sprawie strony ustaliły w umowie, że czynsz będzie płatny z góry do pierwszego dnia każdego miesiąca w kwocie 8000 zł miesięcznie.

Pozwana kwestionowała obowiązek zapłaty czynszu najmu za okres od grudnia 2019 roku, powołując się na fakt opuszczenia lokalu i rozwiązania umowy najmu. Powód kwestionował skuteczność oświadczenia pozwanej spółki.

Sąd ustalił, że pisemne oświadczenie woli o wypowiedzeniu stosunku najmu ze skutkiem natychmiastowym zostało nadane w urzędzie pocztowym przez pozwaną w dniu 31 stycznia 2020 r. na adres powoda wskazany w umowie najmu do korespondencji.

Po pierwsze należy wskazać, że umowa najmu stron była zawarta na czas określony. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W umowie najmu zawartej przez strony nie przewidziano uprawnienia najemcy do wypowiedzenia umowy w żadnym wypadku. Zatem pozwanej jako najemcy bezspornie nie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem.

Sąd zważył dalej, że zgodnie z 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. L. non distinguente przepis art. 682 k.c. ma zastosowanie zarówno do umów najmu zawartych na czas oznaczony jak i nieoznaczony. Ocena zasadności i skuteczności wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym w trybie art. 682 k.c. wymaga wykazania istnienia takich wad lokalu, które zagrażając zdrowiu najemcy, jego domowników albo osób u niego zatrudnionych. Z brzmienia przepisu wynika wyraźnie, że wystarczające jest samo zagrożenie zdrowia tych osób, a więc nie jest konieczne

wykazanie, że najemcy czy inne osoby wskazane w art. 682 k.c. odczuły już skutki tych wad w swoim zdrowiu. Najemca musi jedynie wykazać, że „zagrożenie ma charakter **realny**, a więc możliwy do zweryfikowania w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego w odniesieniu do wskazanych w tym przepisie osób” (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021, uwagi do art. 682 k.c.).

Pozwana w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 31 stycznia 2020 roku wskazała, że rozwiązuje umowę w trybie natychmiastowym z powodu permanentnych awarii ogrzewania.

Z ustaleń Sądu wynika, że w czasie trwania umowy najmu w przedmiotowym lokalu dochodziło do awarii pieca grzewczego, które prowadziły do wielokrotnego braku centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz że nieprawidłowe funkcjonowanie pieca zostało ostatecznie wyeliminowane 11 marca 2020 r., a więc po opuszczeniu lokalu przez pozwaną oraz po złożeniu przez nią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Zgodnie z art. 662 § 1 i 2 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

Z kolei zgodnie z postanowieniami tej umowy wynajmujący zobowiązał się zapewnić w toku najmu, sprawne działanie wszelkich instalacji, w tym centralnego ogrzewania (§ 4 ust. 4 umowy). Dodatkowo wskazano, że jeśli po przekazaniu nieruchomości, w czasie trwania stosunku najmu zaistnieje potrzeba napraw wynikających ze sposobu korzystania z nieruchomości, wówczas ich koszt obciążać będzie najemcę.

Skoro zatem z umowy stron wynika, że wynajmującego (powoda) obciążało zapewnienie, by w toku najmu sprawnie funkcjonowała instalacja grzewcza, nie można twierdzić, że obowiązek usunięcia usterek powstałych w okresie październik-listopad obciążał pozwaną. Strony umownie uzgodniły, że najemcę obciążają jedynie naprawy wynikające ze sposobu korzystania z nieruchomości. Usterka pieca grzewczego nie wynikała ze sposobu korzystania z nieruchomości. Usterka taka jest bowiem niezależna od sposobu korzystania z lokalu. Nie można też twierdzić, że była to naprawa wymagająca drobnych nakładów w rozumieniu art. 662 § 2 k.c. Ostatecznie piec został naprawiony za kwotę 800 zł, co w porównaniu do czynszu najmu nie jest dużą kwotą. Jednak z ustalonego stanu faktycznego wynika, że do tej usterki wzywanych było wiele fachowców i nie mogli oni znaleźć istoty problemu. Zatem konieczność wielokrotnego wzywania serwisanta i opłacania świadczonych przez niego usług wyklucza przyjęcie, że była to drobna naprawa.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania pieca grzewczego spoczywał na powodzie.

W ocenie Sądu nieprawidłowe działanie pieca ogrzewającego lokal oraz wodę stanowi taką wadę przedmiotu najmu, która zagraża zdrowiu osób zajmujących lokal. W orzecznictwie wskazuje się, że niska temperatura jest wadą zagrażającą zdrowiu (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2013 r. V CSK 467/12.) Bez wątplenia nieprawidłowo funkcjonujące ogrzewanie w okresie jesienno – zimowym może skutkować niską temperaturą, zagrażającą zdrowiu osób przebywających w mieszkaniu. Co prawda, pozwana nie dokonywała pomiaru temperatur w lokalu (nie przedstawiono dowodu na tę okoliczność), w ocenie Sądu jednak z zasad doświadczenia życiowego wiadomo, że awaria pieca grzewczego w okresie jesienno-zimowym prowadzi do braku ogrzewania i ciepłej wody w pomieszczeniach mieszkalnych i może prowadzić do znaczącego obniżenia temperatury wewnątrz tych pomieszczeń. Przebywanie w niskiej temperaturze stanowi zagrożenie dla zdrowia osób przebywających w takim pomieszczeniu. Podobnie brak ciepłej wody stanowi nie tylko dyskomfort, ale również zagrożenie dla zdrowia najemców czy osób przebywających w lokalu, uniemożliwiając zachowanie standardów higienicznych/sanitarnych.

Z tych względów powtarzające się awarie pieca, które były usuwane doraźnie, ale nie dawały trwałej poprawy funkcjonowania pieca i nie dawały gwarancji jego prawidłowej pracy przez dalszy okres najmu uzasadniały wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 682 k.c.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut, iż wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowych na podstawie art. 682 k.c. wymaga uprzedniego wezwania wynajmującego do usunięcia wady. Taki dodatkowy obowiązek najemcy nie ma żadnego umocowania w treści przepisu art. 682 k.c. Jest również sprzeczny z celem tego przepisu. Daje on bowiem podstawę do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym z uwagi na stan zagrożenia zdrowia najemcy, jego domowników czy pracowników. Wymóg uprzedniego wezwania wynajmującego do usunięcia wady, niweczyłby natychmiastowy tryb rozwiązania umowy. Taki obowiązek Sąd Najwyższy wywodzi z dyspozycji art. 354 § 2 k.c. i obowiązku współdziałania stron przy wykonywaniu zobowiązania, wskazując, że „jako zasadę przyjąć należy w tym wypadku konieczność dołożenia przez strony starań, aby wady lokalu zostały usunięte bez konieczności wypowiedzania stosunku najmu” (tak wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 9 października 2013 r. w sprawie V CSK 467/12). W okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw, by zarzucić pozwanej nielojalność kontraktową przy rozwiązaniu umowy. Pozwana na bieżąco informowała powoda o awariach pieca i nieskuteczności podejmowanych przez jego przedstawiciela prac naprawczych. Sygnalizowała więc powodowi wadę lokalu związaną z niezapewnieniem sprawnie działającego ogrzewania mieszkania i wody. A z uprawnienia przewidzianego w art. 682 k.c. skorzystała po wielokrotnych awariach pieca, nieskutecznie usuwanych przez przedstawiciela powoda, stojąc przed realnym zagrożeniem zdrowia mieszkających w lokalu pracowników w związku z nadejściem zimy.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut pozornego powołania się na przepis art. 682 k.c. przez pozwaną, podczas gdy rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było znalezienie innego lokalu przez pozwaną. Z zeznań strony pozwanej wynika, że rzeczywiście poszukiwała ona innego lokalu dla swoich pracowników i prowadziła rozmowy w tej sprawie już od września, tj. zanim pojawiły się awarie pieca w lokalu należącym do powoda. Natomiast z oświadczenia P. L. złożonego na ostatniej rozprawie wynika, że pozwana zatrudniała więcej pracowników z Filipin, którym musiała zapewnić zakwaterowanie, dlatego korzystając z lokalu powoda poszukiwała również dodatkowego lokalu. Gdy pojawiły się awarie pieca w lokalu powoda, pozwana zdecydowała się na wynajem lokalu w G. dla wszystkich swoich pracowników z Filipin, co wiązało się z dodatkowymi kosztami dla pozwanej (obowiązek zwrotu kosztów dojazdu pracowników do miejsca pracy w S.). W związku z tym materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia, że pozwana jeszcze przed ujawnieniem wady pieca planowała opuścić lokal i szukała pretekstu, by to zrobić.

Na marginesie wskazać należy, że nawet gdyby uznać, że sytuacja związana z awariami pieca nie zagrażała zdrowiu pracowników najemcy, to zastosowanie znalazłby art. 664 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Awaria systemu ogrzewania w okresie grzewczym jest wadą, która uniemożliwia zamieszkanie w lokalu pracowników najemcy – a taki był cel umowy zgodnie z jej § 1 ust. 4. Mimo wielu zawiadomień wynajmujący wady tej nie usunął w czasie odpowiednim (uczynił do dopiero w marcu 2020 r.). Bez znaczenia pozostaje w tym zakresie, że powód podejmował liczne próby naprawy pieca, a ich bezskuteczność wynikała z nietrafionego serwisu. Nie można bowiem od najemcy wymagać, by bez względu na te okoliczności nadal związany był treścią umowy w sytuacji niesprawnego działania podstawowej instalacji, niezbędnej w lokalu mieszkalnym.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym dokonane pismem z dnia 31 stycznia 2020 r. było zasadne i skuteczne.

Sąd zważył, iż oświadczenie to zostało wysłane przez pozwaną pocztą na adres powoda wskazany w umowie listem poleconym w dniu 31 stycznia 2020 roku. Brak jest potwierdzenia odbioru tej przesyłki przez powoda.

Sąd wziął pod uwagę, że zgodnie z art. 61 § k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Z doświadczenia życiowego wynika, że przesyłka nadana w urzędzie pocztowym w S. do adresata mającego zamieszkanie w S. jest dostarczana z reguły w ciągu 24 h. Dlatego w ocenie Sądu można przyjąć, że powód nawet w dniu nadania tego oświadczenia miał możliwość

zapoznania się z treścią oświadczenia. Stąd Sąd przyjął, że umowa najmu łącząca strony uległa rozwiązaniu na skutek jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w dniu 31 stycznia 2020 r.

Wobec powyższego pozwana była zobowiązana do zapłacenia czynszu najmu za okres do 31 stycznia 2020 r. Bez znaczenia pozostaje fakt, że wcześniej pozwana dążyła do rozwiązania umowy za porozumieniem stron i wcześniej opróżniła lokal. Do rozwiązania umowy za porozumieniem stron nie doszło, mimo stosownego wniosku pozwanej. W piśmie zawierającym propozycję rozwiązania umowy za porozumieniem stron pozwana nie powoływała się na żadną przyczynę, na żadną wadę lokalu. W związku z tym w ocenie Sądu nie ma podstaw, by propozycję rozwiązania umowy za porozumieniem stron nawet w połączeniu z następczym opuszczeniem lokalu przez pozwaną uznać za wypowiedzenie umowy w trybie art. 682 k.c. Wyraźnie była to propozycja porozumienia i nie zawierała odwołania do wad lokalu ani zagrożenia zdrowia lokatorów. Dlatego w ocenie Sądu należało uznać, że do dnia 31 stycznia 2020 roku umowa najmu obowiązywała.

Niniejszym pozwem powód dochodził zapłaty czynszu za miesiące: grudzień 2019 r. oraz styczeń-marzec 2020. Wobec skutecznego wypowiedzenia umowy z dniem 31 stycznia 2020 pozwana obowiązana jest do zapłaty czynszu za miesiące grudzień 2019 r. oraz styczeń 2020 r. w wysokości po 8 000 zł miesięcznie, tj. łącznie 16 000 zł.

Wobec tego, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 umowy najmu z 24 lipca 2019 r. oraz § 1 ust. 1.1 aneksu nr (...) z dnia 28 sierpnia 2019 r. zasądził od pozwanej kwotę 16 000 zł, stanowiącą równowartość czynszu za grudzień 2019 r. oraz styczeń 2020 r. Z oświadczeń stron wynikało, że kaucja została zaliczona na poczet należności za listopad, a ponadto pozwana nie zgłosiła zarzutu potrącenia.

W zakresie odsetek Sąd ustalił, że zgodnie z umową czynsz miał być płatny do 1-go dnia miesiąca. Zasadą jest jednak, że czyn najmu płatny jest góry (art. 669 § 2 k.c.) i tak też czynsz był opłacany przez pozwaną. Wobec tego termin zapłaty czynszu za grudzień 2019 r. upływał 2 grudnia 2019 r. (1 grudnia 2019 – niedziela - dzień ustawowo wolny od pracy), a za styczeń - 02 stycznia 2020 (1 stycznia 2020 – święto – dzień ustawowo wolny od pracy) – zastosowanie znajduje art. 115 k.c. Wobec tego pozwana pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu za poszczególne miesiące w kwocie po 8000 zł odpowiednio od 3 grudnia 2019 r. i 3 stycznia 2020 r. Dlatego na podstawie art. 481 §§ 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwot:

- 8000 zł od dnia 3 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty

- 8000 zł od dnia 3 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, uznając wypowiedzenie najmu za skuteczne z dniem 31 stycznia 2020 roku, Sąd oddalił powództwo - na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 682 k.c. Powództwo podlegało również oddaleniu w zakresie odsetek liczonych od kwoty czynszu za styczeń 2020 r. – od dnia 2 stycznia 2020 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie zasady stosunkowego rozdzielenia wskazanej w art. 100 k.p.c. Powód poniósł koszty opłaty od pozwu – 1600 zł, koszty zastępstwa procesowego – 3600 zł (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł. Łącznie suma kosztów procesu poniesionych przez powoda wyniosła 5 217 zł. Po stronie pozwanej nie powstały żadne koszty. Powód jednak wygrał sprawę w 50% i tylko w takim zakresie należy mu się zwrot kosztów od strony przeciwnej – to jest w kwocie 2 608,50 zł. Na podstawie art. 98 § 11 k.p.c. Sąd zasądził również odsetki ustawowe za opóźnienie od kosztów procesu za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.