

Sygnatura akt I C 209/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek. sąd. Magdalena Trąbicka-Patron

po rozpoznaniu w dniu 08 kwietnia 2022 roku w Sopocie

na rozprawie

sprawy

sprawy z powództwa **M. C.**

przeciwko **M. Z.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. Z. na rzecz powódki M. C. kwotę 6.990,90 zł (sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- a. 1500 (jeden tysiąc pięćset) złotych od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty
- b. 1500 (jeden tysiąc pięćset) złotych od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty
- c. 553,92 zł (pięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty
- d. 3.436,98 zł (trzy tysiące czterysta trzydzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 31 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala

III. zasądza od pozwanej M. Z. na rzecz powódki M. C. kwotę 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 209/21

UZASADNIENIE

Powódka M. C. wniosła do Sądu Rejonowego w Sopocie pozew przeciwko pozwanej M. Z., żądając od pozwanej zapłaty na jej rzecz kwoty 14.580,23 zł, na którą składają się:

- a) kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 września 2019 r. do dnia zapłaty,

b) kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc październik 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,

c) kwota 553,92 zł tytułem czynszu eksploatacyjnego za październik 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,

d) kwota 8.026,31 zł tytułem odszkodowania za zniszczenia w wynajmowanym lokalu wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,

e) kwota 3.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści wobec braku możliwości wynajmu lokalu w miesiącu listopadzie i grudniu 2019 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 22 października 2017 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego, na czas określony do dnia 01 listopada 2019 r. Strony ustaliły w umowie, że tytułem czynszu pozwana będzie płacić powódce, z góry kwotę 1.500 zł miesięcznie. Nadto pozwana zobowiązała się do pokrywania kosztów i świadczeń pobieranych jako zaliczki na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej oraz opłat za energię elektryczną. Pozwana przez prawie cały okres obowiązywania umowy wywiązywała się z obowiązku płacenia czynszu. Począwszy jednak od września 2019 r. pozwana zaprzestała uiszczać czynsz oraz opłaty eksploatacyjne, wobec czego nastąpiła zaległość w kwocie łącznej 3.553,92 zł. Ponadto, pozwana w dniu 30 września 2019 r. wyprowadziła się z lokalu, pozostawiając klucze do mieszkania w skrzynce na listy. W dniu 03 października 2019 r. powódka udała się do lokalu mieszkalnego. Po dokonanych oględzinach okazało się, że stan techniczny lokalu uległ pogorszeniu. Uszkodzenia lokalu wymienione zostały w protokole z dnia 3.10.2019 r., a koszt koniecznych napraw poczynionych przez powódkę wyniósł 9.526,31 zł. Na poczet odszkodowania za zniszczenie lokalu powódka zaliczyła kaucję uiszczoną przez pozwaną w kwocie 1.500 zł – zgodnie z treścią § 6 pkt 5 umowy najmu. Powódka podniosła, iż wskutek dokonanych przez pozwaną zniszczeń w lokalu powódki, zmuszona była do przeprowadzenia remontu. Prace remontowe uniemożliwiły powódce wynajęcie mieszkania, tym samym pozwana naraziła powódkę na utratę dochodu. Powódka żąda zatem odszkodowania tytułem utraconych korzyści za dwa miesiące, przyjmując kwotę 1.500 zł za jeden miesiąc, co daje łącznie kwotę 3.000 zł. (pozew – k. 3-11)

Nakazem zapłaty z dnia 20 listopada 2020 r. Starszy Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie uwzględnił żądanie pozwu w całości. (nakaz zapłaty – k. 45)

Sprzeciw od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając je w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała w całości wysokość roszczenia o zwrot utraconych korzyści na kwotę 3.000 zł. Pozwana wskazała, iż umowa z dnia 22 października 2017 r. została zawarta na czas określony, który był stronom znany. Zatem było dość czasu dla powódki, aby znaleźć kolejnego najemcę. Roszczenia tego nie uzasadnia także stan lokalu, albowiem lokal opuszczony przez pozwaną w dniu 30 września 2019 r. pozostawiony został w stanie niepogorszonym, zgodnym z wcześniejszymi ustaleniami stron. Pozwana zakwestionowała także w całości zasadność i wysokość roszczenia o zwrot czynszu najmu za miesiące wrzesień i październik 2019 r. oraz zwrot opłat eksploatacyjnych na łączną kwotę 3.553,92 zł. Pozwana wskazała, iż do wcześniejszego zakończenia umowy nie doszło bez wiedzy i akceptacji powódki. Powódka i pozwana spotkały się w dniu 5 lipca 2019 r. i wtedy powódka poinformowała pozwaną o chęci podwyższenia czynszu o kwotę 500 zł, co dla pozwanej było niespodziewanym żądaniem. Strony ustaliły, że jeżeli pozwana nie zgodzi się na podpisanie nowej umowy to ma się wyprowadzić najlepiej we wrześniu 2019 r., aby powódka miała czas na znalezienie nowego najemcy. Ponadto w tym czasie powstała kwestia planowanych przez spółdzielnię prac remontowych pionów CO, pionów ciepłej i zimnej wody. Zakres

planowanych prac miał wiązać się z długotrwałym hałasem, brudem itp., nadto spółdzielnia wymagała, aby w trakcie remontu w danym mieszkaniu była obecna osoba dorosła przez okres ok. 7-10 dni. Pozwana ze względu na obowiązki zawodowe nie mogła sobie na to pozwolić, o czym poinformowała powódkę. Zatem w trakcie przedmiotowego spotkania strony zgodnie ustaliły, iż pozwana będzie prawdopodobnie poszukiwać nowego mieszkania na wynajem i opuści lokal najpóźniej do końca września 2019 r. Powódka wyraziła zgodę na powyższe i strony ustaliły, że w przypadku wcześniejszego zakończenia umowy pozwana zapłaci jeszcze wyłącznie opłaty za wrzesień 2019 r. Pozwana zakwestionowała rzetelność i prawdziwość załączonych do pozwu faktur, jak i twierdzenia powódki, iż pozostawiła lokal w stanie pogorszonym, niezdatnym do dalszego wynajmu bez przeprowadzania remontu. Pozwana podkreśliła, iż wszelkie zmiany i ulepszenia w lokalu były dokonywane za zgodą i wiedzą wynajmującej bądź też osób przez nią upoważnionych. (sprzeciw – k. 56-68)

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. (pismo procesowe z dnia 21.07.2021 r. – k. 135-138)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

okoliczność bezsporna, nadto dowód: wydruk z Księgi Wieczystej – k. 16-17

W dniu 22 października 2017 r. sporządzono umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wskazując jako najemcę pozwaną M. Z., natomiast jako wynajmującą – powódkę M. C.. Wskazano, że umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 01 listopada 2019 r.

Zgodnie z § 2 umowy, wynajmujący oddał najemcy lokal do użytkowania, a najemca lokal ten przyjął w najem i zobowiązał się do zapłaty czynszu w warunkach uzgodnionych w umowie.

Zgodnie z § 4 pkt. 2 i 5 umowy, najemca zobowiązał się do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. Szkody wyrządzone przez najemcę, a nie będące normalnym zużyciem eksploatacyjnym, zostaną przez niego pokryte lub usunięte we własnym zakresie, chyba że strony postanowią inaczej.

Wynajmujący wyraził zgodę na dokonanie przez najemcę ulepszeń do lokalu polegających na :

- malowaniu ścian,
- złożeniu mebli,
- renowacji komód,

Zgodnie z § 6 pkt. 1, 2, 5 i 6 umowy, najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu z góry, miesięczny czynsz w kwocie 1.500 zł w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od 01.11.2017 r. na rachunek bankowy wynajmującego.

Strony zgodnie ustaliły, że koszty i świadczenia pobierane jako zaliczki na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), począwszy od 01.11.2017 r. oraz energię elektryczną na rzecz (...) S.A. płacić będzie najemca do dnia 10 każdego miesiąca na wskazane przez wynajmującego konto bankowe.

Celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego, w tym z tytułu szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub istniejących nieuregulowanych przez najemcę zobowiązań płatniczych wynikających z przedmiotowej umowy najmu, ustalono kaucję gwarancyjną płatną przez najemcę na rachunek bankowy wynajmującego, najpóźniej do dnia podpisania umowy w wysokości 1.500 zł.

Kaucja podlegała zwrotowi po zakończeniu najmu w terminie 7 dni po podpisaniu przez strony protokołu zdawczego lokalu mieszkalnego i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy względem wynajmującego.

Zgodnie z § 7 ust. 2 umowy, podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu lokalu wraz ze zdjęciami załączonymi do protokołu oraz dodatkowe ustalenia dotyczące ulepszeń dokonywanych przez najemcę.

Powódka nie była osobiście obecna przy zawarciu z pozwaną umowy najmu. Pod umową najmu podpisała się córka powódki, posługując się jej imieniem i nazwiskiem. Był wówczas obecny także zięć powódki I. Ł..

Przed rozpoczęciem najmu lokalu mieszkalnego jak i po opuszczeniu mieszkania przez pozwaną nie został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy z udziałem stron umowy.

dowód: umowa najmu – k. 13-15, zeznania świadka M. Ł. – k. 202, zeznania powódki M. C. k. 188-193, płyta cd k. 205, 223v-224, płyta cd k. 226, zeznania pozwanej M. Z. k. 193-198, płyta cd k. 205, 224-225, płyta cd k. 226, zeznania I. Ł. k. 198-202, płyta cd k. 205

W lipcu 2019 r. odbyło się spotkanie powódki z pozwaną, podczas którego strony rozmawiały o możliwości dalszego wynajmu mieszkania, po zakończeniu obecnej umowy. Na tym spotkaniu powódka poinformowała pozwaną o przewidywanej podwyżce czynszu najmu lokalu do kwoty 2.000 zł miesięcznie. Strony ustaliły także, że jeżeli pozwana nie będzie chciała przedłużyć umowy najmu, poinformuje o tym powódkę z wyprzedzeniem. Była także mowa o tym, że umowa jest do końca października, więc powódka będzie miała problem z wynajęciem mieszkania studentom, pozwana natomiast powinna wziąć pod uwagę, że syn zaczyna szkołę od września.

dowód: zeznania powódki M. C. – k. 188-193, zeznania pozwanej M. Z. k. 193-198, płyta cd k. 205, 224-225, płyta cd k. 226

W wiadomości e-mail z dnia 17 września 2019 r. pozwana wyraziła chęć kontynuacji najmu lokalu mieszkalnego od listopada 2019 r. oraz zwróciła się do powódki zapytaniem w zakresie możliwości negocjacji czynszu najmu lokalu w kwocie 2.000 zł.

W wiadomości e-mail z dnia 18 września 2019 r. powódka wyraziła zadowolenie z chęci kontynuowania przez pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego i zaproponowała czynsz najmu w kwocie 1.850 zł.

W wiadomości e-mail z dnia 26 września 2019 r. pozwana poinformowała powódkę, że z dniem 30 września 2019 r. wyprowadza się jednak z mieszkania, bowiem dostała możliwość zamieszkania w lokalu mieszkalnym w S., usytuowanym przy szkole syna.

W wiadomości e-mail z dnia 29 września 2019 r. powódka wskazała, iż jest zawiedziona zachowaniem pozwanej, która informuje ją o wyprowadzce na kilka dni przed końcem obowiązywania umowy najmu, mimo wcześniejszych zapewnień o chęci kontynuacji najmu lokalu mieszkalnego.

dowód: wiadomość e-mail – k. 22-23, 139

W dniu 30 września 2019 r. pozwana wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., zostawiając klucze od mieszkania w skrzynce na listy.

okoliczność bezsporna

W dniu 3 października 2019 r., po uzyskaniu od pozwanej informacji o opuszczeniu przez nią lokalu, powódka udała się do mieszkania i po dokonanych oględzinach okazało się, że stan techniczny lokalu uległ pogorszeniu.

Świadkiem oględzin była sąsiadka powódki – A. B.. Powódka sporządziła wówczas dokument zatytułowany „protokół odbioru mieszkania”, w którym stwierdziła dokonane przez pozwaną ulepszenia mieszkania w sposób niezgodny z umową najmu w postaci m.in. przemalowania szafek kuchennych, przemalowania na kolor szary terakoty w

przedpokoju i kuchni, przemalowania farbą ścian wcześniej pokrytych nową tapetą oraz widocznych, licznych dziur w ścianach.

dowód: protokół z dnia 03.10.2019 r. – k. 20-21, dokumentacja fotograficzna – k. 25-33, 75-114, zeznania I. Ł. k. 198-202, płyta cd k. 205, zeznania świadka A. B. k. 203-204, płyta cd k. 205

Powódka poniosła koszt remontu mieszkania w postaci demontażu mebli kuchennych, zrywania zniszczonych i pomalowanych tapet, czyszczenia pomalowanych płytek podłogowych z farby, szpachlowania dziur w ścianie, gruntowania i malowania ścian i sufitów w wysokości 4.500 zł.

Remont przeprowadziła firma (...) z siedzibą w S., który w dniu 20 grudnia 2019 r. wystawił fakturę VAT o nr (...) opiewającą na ww. kwotę.

Koszt materiałów potrzebnych do wykonania remontu w powyższym zakresie wyniósł 436,98 zł.

dowód: faktury VAT – k. 34-37 zeznania I. Ł. k. 198-202, płyta cd k. 205

W maju i czerwcu 2020 r. powódka zakupiła nowe meble kuchenne do lokalu mieszkalnego na kwotę łączną 4.589,33 zł.

dowód: faktura VAT nr (...) – k. 38, faktura VAT nr (...) – k. 39-40, faktura korygująca – k. 41, zeznania I. Ł. k. 198-202, płyta cd k. 205

W dniu 09 grudnia 2019 r. powódka skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 15.213,24 zł – w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Na wskazaną kwotę składało się:

- a) kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 września 2019 r. do dnia zapłaty,
- b) kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc październik 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- c) kwota 552,92 zł tytułem czynszu eksploatacyjnego za październik 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- d) kwota 100, 32 zł tytułem zaległości czynszu eksploatacyjnego na dzień 10 października 2019 r.,
- e) kwota 8.560 zł tytułem zniszczeń dokonanych w wynajmowanym lokalu wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wezwania do dnia zapłaty,
- f) kwota 3.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści wobec braku możliwości wynajmu lokalu w listopadzie i grudniu 2019 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wezwania do dnia zapłaty.

Ww. wezwanie pozostało bezskuteczne.

dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem nadania – k. 42-44, odpowiedź z dnia 18.12.2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 70-72

Pozwana nie uiściła czynszu najmu za wrzesień i październik 2019, nie uiściła także opłaty w kwocie 553,92 zł tytułem należności do spółdzielni mieszkaniowej za październik 2019 r.

okoliczność niesporna, nadto kartoteka finansowa k. 18-19

Powódka nie zwróciła pozwanej kaucji 1500 zł, zaliczając ją na poczet kosztu remontu.

okoliczność niesporna

Remont pionów CO w lokalu przy ul. (...) został wykonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w okresie od 23 stycznia 202 r. do 26 lutego 2020 r., prace związane były z wymianą całej budynkowej instalacji wodociągowej i grzewczej. W związku z tym konieczne było wykonanie w stropach dodatkowych otworów o średnicy nie przekraczającej 5 cm. Czyli w każdym pomieszczeniu dodatkowy otwór w suficie i podłodze. W otworach osadzono przepusty do rur które obrobiono cementem i gipsem. Obrobionych otworów nie zamalowywano farbą. W pokoju sąsiadującym z kuchnią wykonano pionowy otwór o szerokości nie przekraczającej 20 cm a wysokości ok. 50 cm w celu wymiany pionów c.w. i z.w. W ten sposób uniknięto rozkuwania w kuchni płytek ściennych czy demontażu mebli. Po wymianie instalacji wodociągowej, otwór zamurowano i obrobiono na gładko bez za malowania. Nie rozkuwano ścian ani płytek ściennych w łazience czy kuchni, nie wymieniano grzejników w pokojach, oprócz zamontowania nowego grzejnika łazienkowego. Za przygotowanie lokalu do remontu odpowiada jego właściciel. Administracja Spółdzielni nie wykonywała żadnych prac naprawczych przekraczających jej obowiązki. Spółdzielnia ma obowiązek zatynkować otwory bez przywracania gładzi, nie odtwarza okładzin ściennych. Właściciel lokalu miał obowiązek na czas remontu zapewnić swobodny dostęp do instalacji w ustalonym harmonogramie czasowym. Decyzja o remoncie mieszkania po wymianie instalacji należała do właściciela.

dowód pismo Spółdzielni k. 228

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci przedstawionych przez strony dokumentów, a także na podstawie zeznań świadków i stron.

Dokumenty w/w są kompletne, a ich treść koreluje z osobowymi środkami dowodowymi. Nie były kwestionowane co do ich prawdziwości przez żadną ze stron, także i Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im wiarygodności.

Zeznaniom świadka I. Ł. Sąd dał wiarę, uznając je za szczere i zgodne ze stanem faktycznym. Świadek szczegółowo zeznał na okoliczności związane z wynajęciem lokalu mieszkalnego, pracami remontowymi w tym mieszkaniu przed jego wynajęciem oraz potrzeby i zakresu remontu po zakończeniu umowy najmu między stronami sporu.

Także zeznaniom świadka M. Ł. Sąd dał wiarę. Zeznania były spójne, logiczne i korespondowały z zeznaniami I. Ł., powódki M. C. oraz z treścią umowy najmu.

Zeznaniom świadka A. B. Sąd dał wiarę w zakresie w jakim korespondowały z dokumentacją zdjęciową lokalu po zakończeniu umowy najmu. Pozostałe zeznania tego świadka Sąd uznał za mało istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zeznania świadka D. S. Sąd uznał za szczere, jednak nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznania dotyczyły okoliczności związanych z wprowadzeniem się pozwanej do spornego lokalu mieszkalnego i przewozem rzeczy znajdujących się w tym lokalu, co nie dotyczyło istoty sporu w sprawie. Znamiennym jest jednak, że świadek wskazał, iż sporny lokal był wówczas czysty i schludny, nie rzuciło się świadkowi w oczy by był zdewastowany.

Zeznaniom świadka M. D. Sąd dał wiarę w zakresie w jakim znalazły potwierdzenie w dokumentacji zdjęciowej. Sąd zważył, że świadek nie wiedziała dokładnie jakie były ustalenia stron sporu co do ewentualnych ulepszeń w lokalu, poza tymi które znalazły się w treści umowy najmu. Zeznania I. Ł. nie potwierdziły zeznań świadka M. D. jakoby pozwana wszelkie ulepszenia na bieżąco ustalała z I. Ł..

Zeznaniom powódki Sąd dał wiarę, uznając je za szczere, spontaniczne i szczegółowe. Co do stanu lokalu przed zawarciem umowy najmu z pozwaną i po zakończeniu umowy, prac remontowych wykonanych w lokalu, czasu przeprowadzenia remontu przez spółdzielnię mieszkaniową w związku z wymianą pionów Sąd stwierdził, że korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. Nadto, kwestia negocjacji toczących się między stronami w zakresie zawarcia kolejnej umowy najmu znalazła odzwierciedlenie w korespondencji e-mail. Wynika z niej (e-mail

k. 139), że powódka była zaskoczona informacją pozwanej, iż wyprowadzi się co końca września, uznała że postawa pozwanej nie jest w porządku wobec niej. Sąd zważył, że powódka wprost wskazała, że istotną wiedzę co do przebiegu umowy najmu oraz remontu lokalu ma jej zięć i córka, którzy zajmowali się lokalem z uwagi na okoliczność, że powódka nie mieszka w S..

Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę w zakresie w jakim znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym w postaci dokumentów i zdjęć. Zważyć należy, że pozwana starała się w negatywnym świetle przedstawić stan lokalu tuż przed zawarciem umowy najmu oraz wykazać, że dokonała w lokalu zmian zmierzających do polepszenia jego stanu. Nie znalazło to potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Zdjęcia lokalu jak i treść umowy najmu wskazują, że lokal w dacie zawarcia umowy najmu był w dobrym stanie, w umowie wskazano jedynie na ulepszenia polegające na malowaniu ścian, złożeniu mebli i renowacji komód. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdza bardzo złego stanu szafek kuchennych, czy złego stanu ścian "pomalowanych 10 warstwami farb". Brak jest także podstaw do stwierdzenia, że pozwana uzyskała zgodę powódki na pomalowanie szafek kuchennych i kafli na podłodze.

Powództwo należało uwzględnić w części.

Powódka wniosła pozew do Sądu o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 14.580,23 zł, na którą składają się:

- kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2019r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 września 2019r. do dnia zapłaty,
- kwota 1.500 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc październik 2019r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- kwota 553,92 zł tytułem czynszu eksploatacyjnego za październik 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- kwota 8.026,31 zł tytułem odszkodowania za zniszczenia w wynajmowanym lokalu wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, [jest to kwota po potrąceniu kaucji]
- kwota 3.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści wobec braku możliwości wynajmu lokalu w listopadzie i grudniu 2019 r. wraz z ustawowym odsetkami liczonymi od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty.

Niespornym było, że strony sprawy zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2017 r. do dnia 01 listopada 2019 r. Pozwana wyprowadziła się z lokalu z końcem września 2019 r., pozostawiając klucze do lokalu w skrzynce na listy. Nie uiściła czynszu najmu za wrzesień i październik 2019, opłat do spółdzielni za październik 2019 r.

Sporne było w sprawie, czy pozwana zniszczyła lokal ponad zwykłe zużycie i obciążała ją koszt remontu lokalu, czy była zobowiązana zapłacić na rzecz powódki czynsz najmu i opłaty do spółdzielni do końca umówionego czasu trwania umowy najmu, a nadto czy powinna zapłacić na rzecz powódki kwoty z tytułu utraty korzyści w postaci czynszu najmu za kolejne miesiące po zakończeniu trwania umowy najmu łączącej strony.

Przystępując do analizy stanu sprawy wskazać należy, że słusznie pełnomocnik pozwanej zwrócił uwagę, iż trudno mówić by strony sporu zawarły umowę najmu na piśmie, skoro umowa została podpisana przez córkę powódki imieniem i nazwiskiem powódki. Okoliczność ta nie ma jednak zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy albowiem strony zgodnie twierdziły w toku sprawy, że łączyła je umowa najmu o treści odpowiadającej brzmieniu umowy dołączonej do pozwu, której kopia znajduje się na k. 13-15 akt sprawy. Należy zatem stwierdzić, że umowa najmu została zawarta w sposób dorozumiany (tzw. per facta concludentia) a jej treść odpowiada treści dokumentu dołączonego do pozwu.

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. Na podstawie

art. 680 k.c. przepisy te stosuje się także do najmu lokalu. Ponadto prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych (jako lokatorów) regulują także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy także wskazać, iż ustawodawca kwestię kaucji unormował w przepisie art. 6 cytowanej ustawy, zgodnie z którym zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Istotą umowy najmu lokalu na czas oznaczony jest pozostawanie stron w umówionej relacji przez cały z góry założony okres i niejako z założenia taki najem ma charakter trwały i ciągły, a celem takiej umowy jest zapewnienie trwałości stosunku najmu i ochrona obu stron, jednak ta zasada trwałości doznaje ograniczenia. Zgodnie bowiem z przepisem art. 673 § 3 k.c. strony takiej umowy mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

W umowie z dnia 22.10.2017 r. strony nie zastrzegły możliwości wypowiedzenia umowy, jedynie wskazano, że wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem najmu za jeden okres płatności. Od lipca pozwana wiedziała, że następna umowa wiąże się z podwyżką czynszu najmu. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia, iż między stronami sporu była mowa o tym, że jeśli pozwana nie chce zawierać kolejnej umowy to może się wyprowadzić wcześniej tj. we wrześniu. Logiczne są wyjaśnienia pozwanej, że chodziło o możliwość wynajęcia lokalu studentom, kwestie rozpoczynającej się we wrześniu szkoły i niecelowości przeprowadzki na początku roku szkolnego. Podkreślić jednak należy, że korespondencja e-mail, czy sms nie wskazuje by strony zgodnie i ostatecznie ustaliły tę kwestie na spotkaniu w lipcu. Po tym spotkaniu prowadzona była korespondencja co do czynszu najmu, w dniu 17 września pozwana wskazała wprost, że dalej chce mieszkać w wynajmowanym mieszkaniu, pozwana zaakceptowała to wskazując że czynsz może obniżyć z planowanej kwoty 2000 zł na 1850 zł. Następnie pozwana przesłała do powódki e-mail z 26 września z informacją, że wyprowadza się 30.09. W ocenie Sądu trudno przyjąć że strony zgodnie uzgodniły zakończenie umowy najmu z dniem 30 września. Znajdujący się na k. 139 akt sprawy wydruk wiadomości e-mail jednoznacznie wskazuje, że powódka była oburzona postawą pozwanej, wskazała że to nie jest w porządku, że teraz ją informuje o wyprowadzce. Zdaniem Sądu nie można zatem twierdzić, że zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty odpowiadającej czynszowi najmu za wrzesień i październik byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Strony nie uzgodniły zgodnie wcześniejszego zakończenia umowy najmu, pozwana postawiła powódkę przed faktem dokonany.

Wobec powyższego oraz treści art. 673 § 3 k.c. żądanie zapłaty czynszu najmu za wrzesień i październik 2019 Sąd uznał za zasadne. Sąd zważył przy tym, że kaucję wpłaconą przy zawarciu umowy najmu powódka zaliczyła nie na poczet czynszu najmu za wrzesień ale na poczet koniecznych napraw w lokalu po zakończeniu umowy najmu. W konsekwencji należało także uwzględnić żądanie zapłaty należności na poczet opłat czynszu eksploatacyjnego w spółdzielni mieszkaniowej za październik 2019 r. w kwocie 553,92 zł. Skoro opłaty powinny być uiszczone do 10-go dnia miesiąca, uzasadnione jest także żądanie odsetek wskazanych w pozwie, na podstawie art. 481 k.c.

Art. 662 § 2 k.c. stanowi, że drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Czym są drobne nakłady określa art. 681 kc: do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. W razie naruszenia przez najemcę obowiązku dokonywania drobnych nakładów wynajmującemu przysługuje roszczenie o naprawienie szkody oraz ewentualnie uprawnienia z art. 667 § 2. Należy zwrócić uwagę na treść art. 675 § 1 kc, zgodnie z którym najemca po zakończeniu najmu jest zobowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli najemca zwróci rzecz w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) jest usprawiedliwiony jej (jego) normalnym zużyciem.

Przy analizie pogorszenia stanu rzeczy należy brać pod uwagę zarówno elementy dotyczące wprost wartości ekonomicznej, jak również funkcjonalnej, estetycznej i inne kryteria wpływające na wystąpienie ujemnej różnicy w stanie rzeczy (J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1084). Należy przyjąć, że "zużycie rzeczy

będące następstwem prawidłowego jej używania" jest określeniem, które wymaga każdorazowego odniesienia treści stosunku do cech konkretnego przedmiotu najmu, wyznaczonych przez jego przeznaczenie oraz sposób postępowania zmierzający do wykorzystania jego cech funkcjonalnych (zob. J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1084; Z. Zaporowska, Wokół..., s. 30 i n.). Jeżeli nie ma w tym zakresie szczególnych ustaleń stron, dokonuje się oceny obiektywnej, w ramach której za obowiązujące najemcę traktuje się zalecenia wynajmującego dotyczące prawidłowego używania rzeczy (przeznaczenia, sposobu i częstotliwości zabiegów konserwacyjnych itp.).

Nadto, obowiązki najemcy oraz obowiązki i prawa stron po zakończeniu najmu reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j.)

Zgodnie z art. 6b w/w ustawy:

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;

2) okien i drzwi;

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Zgodnie z art. 6d w/w ustawy: najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Zgodnie z art. 6e w/w ustawy:

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty

odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Materiał zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do uznania, że pozwana zwróciła powódce lokal w stanie niepogorszonym.

Podkreślić należy, że według umowy najmu powódka wyraziła zgodę na ulepszenia w postaci malowania ścian, złożenia mebli i renowacji komód. Pozwana przemalowała kafle na podłodze oraz fragmenty szafek kuchennych, czego powódka nie akceptowała. Lokal – po opuszczeniu go przez pozwaną -wymagał malowania, zniwelowania dziur w ścianach po gwoździach i kołkach, z kafli na podłodze należało usunąć farbę położoną przez pozwaną a przemalowanie szafek kuchennych doprowadziło do ich zniszczenia i skutkowało koniecznością wymiany.

Wyżej przytoczone przepisy wskazują, że malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów obciążają najemcę, po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Skoro pozwana tego nie uczyniła powinna zwrócić koszt powódce. Koszt remontu wyniósł 4500 zł plus koszt materiałów zużytych do remontu na kwotę 436,98 zł. Koszty te powódka wykazała fakturami, brak jest podstaw do przyjęcia iż odbiegają one w jakikolwiek sposób od przeciętnych kosztów tego typu. Sąd zważył jednocześnie, że brak jest podstaw do uwzględnienia argumentacji pozwanej, jakoby przeprowadzony przez powódkę remont obejmował także zniszczenia w lokalu będące skutkiem przeprowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową wymiany pionów CO.

Z przedłożonej prze powódkę faktury z dnia 20.12.2019 r. (k.34) wynika zakres robót, tj: demontaż mebli kuchennych, zrywanie zniszczonych tapet, czyszczenie pomalowanych płytek podłogowych z farby, szpachlowanie dziur w ścianie, gruntowanie, malowanie ścian i sufitów. Zakres ten nie wskazuje na jakiegokolwiek prace związane z wymianą pionów, czy też naprawianiem zniszczeń w lokalu, związanych z wymianą pionów. Nadto, według zeznań I. Ł. osoba która wykonywała remont robiła jeszcze jakieś poprawki w styczniu. Należy zatem przyjąć, że remont zakończył się w styczniu. Według pisma ze spółdzielni mieszkaniowej wymiana pionów miała miejsce na koniec stycznia i w lutym.

Przedłożona przez powódkę faktura dokumentująca zakup materiałów potrzebnych do remontu została wystawiona z listopada 2019 r., nadto powódka nie dochodziła całej kwoty wskazanej na fakturze (781,92 zł) lecz odjęła od tej wartości inne zakupy nie związane z remontem, ostatecznie dochodząc z tego tytułu kwoty 436,98 zł.

Nie ma zatem możliwości aby faktura wystawiona w związku z remontem po zakończeniu umowy najmu dotyczyła także remontu po wymianie pionów.

Sąd nie uwzględnił żądania zapłaty obejmującego koszt nowych mebli kuchennych. W tym zakresie Sąd zważył, że meble zostały zakupione w maju i czerwcu 2020 r., zatem 9 miesięcy po wyprowadzce pozwanej z lokalu. Nie wiadomo także jaka była wysokość szkody, tj wartość mebli kuchennych zniszczonych przez pozwaną – zatem szkoda nie została wykazana co do wysokości (niezależnie od przyjętej podstawy odpowiedzialności pozwanej, tj art. 415 k.c. lub art 471k.c.). W tym zakresie powództwo w pkt II wyroku zostało oddalone.

Sąd nie uwzględnił także żądania zapłaty kwoty 3000 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści wobec - jak wskazała powódka – braku możliwości wynajmu lokalu w listopadzie i grudniu 2019 r.

Zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone.

Szkoda związana z utraconymi korzyściami ma zawsze charakter hipotetyczny i z reguły występuje obok rzeczywiście poniesionej straty. Postacie szkody polegającej na utraconych korzyściach są zróżnicowane i jakkolwiek ustalenie jej jest hipotetyczne, to jednak poszkodowany musi ją wykazać z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono przyjęcie w świetle doświadczenia życiowego, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Trzeba zauważyć, że z art. 6 k.c. wynika, że ciężar dowodzenia spoczywa na tym kto z określonych faktów wywodzi skutki prawne. To powódka twierdzi, że utraciła korzyści, toteż na niej spoczywa obowiązek dowodzenia tak rozumianej szkody.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała, że w październiku i listopadzie 2019 r. próbowała wynająć lokal, nie wykazała by zgłosili się nowi najemcy lecz wynajęcie im lokalu nie było możliwe z powodu konieczności przeprowadzenia remontu, czy też że z tego powodu wydanie lokalu nowym najemcom było opóźnione. Nadto materiał dowodowy wskazuje, że trudności z ewentualnym wynajęciem mieszkania w tym czasie mogły być związane z planowanym przez spółdzielnię mieszkaniową remontem – na zdjęciach złożonych do akt sprawy widać że nieruchomość jest przygotowana do remontu, skoro szyby zostały zaklejone niebieską folią. Dalej wskazać trzeba, że żądanie pozwanej nie jest konsekwentne, skoro nowe meble kuchenne zostały wstawione dopiero w czerwcu następnego roku, co może świadczyć o tym, że powódce nie zależało na ciągłości najmu lokalu. Żądanie zapłaty kwoty 3000 zł także zostało oddalone w pkt II wyroku.

Powódka wygrała sprawę w 48% (tj. 6.990,90 zł [1500+1500+553,92+4500+436,98 = 8.490,90 – 1500 kaucja=6990,90] z żądanych 14.580,23 zł)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z 100 k.p.c., przy uwzględnieniu, że żądanie powódki zostało uwzględnione jedynie w części, zatem w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone, za wygranego winien być uznany pozwany.

Na koszty procesu powódki składa się kwota 750 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz ustalona na podstawie § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 t.j.) kwota w wysokości 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 72,10 zł kosztu doręczenia korespondencji, co daje łącznie kwotę 4.439,10zł.

Natomiast na koszty procesu poniesione przez pozwanego składa się kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota w wysokości 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, co daje łącznie kwotę 3617 zł.

W sumie koszty procesu poniesione przez strony to 8.056,10 zł

Pozwany poniósł koszt 3617 zł, powinien natomiast ponieść 48% sumy kosztów procesu, tj kwotę 3.866,90 zł, natomiast powód poniósł 4439,10 zł a powinien ponieść 52 % z 8056,10 zł, tj. 4189,17 zł.

Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 250 zł jako różnicę między kwotami kosztów postępowania, których każda ze stron od siebie nawzajem mogłaby się domagać.

SSR A. Olszewska-Kowalska