

**Sygn. akt I C 4911/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 7 października 2020r.**

**Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym**, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Bernadeta Trawka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 września 2020r.

sprawy z powództwa **W. W. (1) ( (...)), A. S. (1) (PESEL (...)) i S. W. (PESEL (...))**

przeciwko pozwanemu **(...) Sp. z o.o. z/s w W. (KRS (...))**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z/s w W. na rzecz powodów solidarnych W. W. (1), A. S. (1) i S. W. kwotę 14.150,00zł (czternaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 12.940,00zł (dwanaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych 00/100) od dnia 27 grudnia 2018r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.210,00zł (jeden tysiąc dwieście dziesięć złotych 00/100) od dnia 22 czerwca 2020r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu tytułem części nieuiszczonych wydatków:

- solidarnie od powodów W. W. (1), A. S. (1) i S. W. kwotę 361,63zł (trzysta sześćdziesiąt jeden złotych 63/100),

- od pozwanego (...) Sp. z o.o. z/s w W. kwotę 709,83zł (siedemset dziewięć złotych 83/100)

4. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z/s w W. na rzecz powodów solidarnych W. W. (1), A. S. (1) i S. W. kwotę 855,33zł (osiemset pięćdziesiąt pięć złotych 33/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 4911/18**

## UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2018r. powodowie W. W. (1), A. S. (1) i S. W. skierowali do tut. Sądu żądania zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. z/s w W. kwoty 17.060,00zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 26 listopada 2016r. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego z pozwanym. Powodowie udostępnili pozwanemu tą nieruchomość w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym umówionemu przeznaczeniu, na warunkach określonych w kontrakcie, natomiast pozwany przekazał lokal do używania swoim pracownikom, którzy w sposób nienależyty z niego korzystali powodując jego nadmierne zniszczenie

i zużycie powodujące szkodę majątkową powodów. Ponadto powodowie podnieśli, iż w związku ze złym stanem technicznym nieruchomości po zakończeniu stosunku najmu, nie mieli możliwości jej dalszego wynajmowania, co spowodowało, że utracili korzyści, które mogliby uzyskać, gdyby w sposób niezakłócony mogli ją dysponować. Powodowie oznaczyli, iż koszt czynności naprawczych i remontowych, wartość uszkodzonych elementów wyposażenia mieszkania oraz koszt sprzątnięcia wynosi 12.940,00zł, natomiast wysokość utraconych korzyści w okresie od miesiąca września do miesiąca grudnia 2018r., to łącznie wartość 4.120,00zł. Jako podstawę prawną odpowiedzialności pozwanego powodowie oznaczyli treść art. 415 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Sp. z o.o. z/s w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego pisma procesowego pozwany zakwestionował podstawę prawną dochodzonego roszczenia, wskazując, że powodowie nie wykazali aby pozwany dopuścił względem ich składnika majątkowego zawinione i bezprawnego zachowania powodującego szkodę materialną i utratę korzyści. Ponadto pozwany podniósł, że powodowie nie wykazali, iż przysługuje im tytuł prawny do nieruchomości oraz na czym polega ich uprawnienie do łącznego dochodzenia roszczenia, pomimo, iż wynajmującym był tylko jeden z nich. Dodatkowo pozwany wskazał, iż podstawą rozliczenia stron po zakończeniu stosunku najmu miał być dokument zdawczo – odbiorczy, który pozwany sporządził, a którego sygnowania odmówił powód W. W. (1). W konkluzji pozwany podał, że powodowie nie wykazali podstawy faktycznej i prawnej roszczenia, zakwestionował powództwo co do zasady i wysokości, a także, że powodowie nie udowodnili, że stan nieruchomości uległ pogorszeniu w stosunku do jego jakości w dniu oddania w najem i istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym stanem a niewłaściwym użytkowaniem nieruchomości przez pracowników pozwanego.

Pozwany podniósł także zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w K. (...).

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe, z tym, że strona powodowa wskazała, iż domaga się rozstrzygnięcia spawy w oparciu o przepisy dotyczące odpowiedzialności kontraktowej.

W piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2020r. powodowie rozszerzyli żądanie odszkodowawcze o dalszą kwotę 12.770,00zł, i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz łącznie kwoty 29.330,00zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 17.060,00zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 12.270,00zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie wskazali, iż zmiana jakościowa powództwa wynika z wyceny wartości szkody dokonanej przez biegłego, a ponadto powodowie doznali dalszej utraty korzyści wyrażającej się brakiem możliwości wynajmu przedmiotowego lokalu w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 kwietnia 2019r.

Pozwany zakwestionował również w całości rozszerzenie żądania odszkodowawczego i wniósł o jego oddalenie w całości.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.**

Powodowie W. W. (1), A. S. (1) i S. W. są z tytułu spadkobrania, na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych, w udziałach po 1/3 każdy z nich, współwłaścicielami nieruchomości, w tym lokalowej nr 4 położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W dniu 21 listopada 2016r. pomiędzy powodem W. W. (1) a pozwanym (...) Sp. z o.o. z/s w W. doszło do zawarcia umowy najmu w/w lokalu. Powód W. W. (1) działał przy tej czynności z upoważnienia oraz w imieniu i na rzecz pozostałych współwłaściciel tej nieruchomości.

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowe istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązania.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z miesięcznym terminem jej wypowiedzenia.

Wysokość czynszu najmu oznaczono na kwotę 1.600,00zł miesięcznie płatną przelewem na rachunek bankowy.

Strony ustaliły również jako zabezpieczenie ewentualnych szkód lub zaległości płatniczych kaucję w wysokości 3.200,00zł, którą pozwany wpłacił wynajmującemu.

Strony określiły także maksymalną liczbę osób, które jednocześnie mogą zamieszkać w wynajmowanym lokalu na 8 osób.

Stan techniczny i wyposażenia nieruchomości według daty rozpoczęcia najmu został opisany przez strony w dokumencie protokołu zdawczo – odbiorczego. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń i uwag, co do wyglądu nieruchomości, możliwości jej przeznaczenia do umówionego użytku, czy też jakości i kompletności jej wyposażenia.

Strony umówiły się, że po zakończeniu najmu najemca zwróci lokal protokołem zdawczo – odbiorczym, który będzie podstawą ich wzajemnych rozliczeń, a wynajmujący dokona oddania kaucji.

(umowa najmu k. 11-12, protokół zdawczo-odbiorczy k. 13, upoważnienie k. 14, wydruk KW (...) k. 47-50, zeznania świadka S. M. k. 62v-63v, zeznania świadka A. S. (1) k. 64v-65, zeznania świadka S. D. k. 72-73 akt sprawy I Cps 28/19, przesłuchanie powoda W. W. (1) k. 63v-64v, 154-154v)

Do zakończenia trwania kontraktu doszło w dniu 31 sierpnia 2018r. na skutek jego wypowiedzenia przez pozwanego.

W dacie ustania zobowiązania powodowie ujawnili uszkodzenia i ubytki w wyposażeniu lokalu mieszkalnego oraz jego zły stan techniczny i znaczne pogorszenie jego standardu w stosunku do wyglądu i cech z daty przekazania go do korzystania pozwanemu.

Strony podjęły nieskuteczną próbę przedsądowego zakończenia sporu.

(korespondencja stron k. 15-18, wezwanie do zapłaty k. 19, odpowiedź na wezwanie do zapłaty k. 20, zeznania świadka A. S. (1) k. 64v-65, zeznania świadka S. M. k. 62v-63v, zeznania świadka S. D. k. 72-73 akt sprawy I Cps 28/19, przesłuchanie powoda W. W. (1) k. 63v-64v, 154-154v)

Przedstawiciel pozwanego sporządził protokół zdawczo – odbiorczy mający przedstawiać stan techniczny i wyposażenia nieruchomości na czas zakończenia umowy. Z jego zapisami nie zgodził się powód W. W. (1) i odmówił jego sygnowania.

(protokół k. 39-40, zeznania świadka S. D. k. 72-73 akt sprawy I Cps 28/19, przesłuchanie powoda W. W. (1) k. 63v-64v, 154-154v)

Stan techniczny i wyposażenia nieruchomości powodów uległ znacznemu pogorszeniu w stosunku do jego jakości w dniu wydania lokalu do umówionego korzystania. Zmiana na gorsze dotyczy pomieszczeń kuchni, pokoi, przedpokoju, łazienki, a także korytarza i klatki schodowej. Wg stanu na dzień 31 sierpnia 2018r.:

- w pomieszczeniu kuchni – podłoga w postaci mozaiki parkietowej zniszczona, znacznie zużyta, widoczne liczne zarysowania i zabrudzenia, brak odpowiedniej dbałości o podłogę; widoczne zabrudzenia tapet, w szczególności przy oknach; okleina mebli kuchennych zniszczona, widoczne zarysowania powierzchni lakierowanych na frontach mebli; zlewozmywak zakamieniony; szyba od piekarnika znacznie zabrudzona (brak należytej dbałości podczas użytkowania); zainstalowana inna wylewka baterii kuchennej – łazienkowa,

- w pomieszczeniu pokoju – podłoga lekko zniszczona, brak oznak dbałości o czystość; zabrudzenia na ścianach, głównie widoczne brudne pasy w miejscach gdzie stały łóżka oraz w okolicach okien i kaloryferów;
- w pomieszczeniu pokoju – podłoga lekko zniszczona, brak oznak dbałości o czystość, zarysowania przy drzwiach w wyniku opadniętych drzwi; zabrudzenia na ścianach, głównie widoczne brudne pasy w miejscach gdzie stały łóżka oraz w okolicach okien i kaloryferów,
- w przedpokoju – na podłodze widoczne oznaki zużycia parkietu,
- w łazience – widoczne ubytki płytek przy baterii wanny – najpewniej związane z awarią instalacji; brak płytki przy obudowie brodzika kabiny prysznicowej (wejście rewizyjne); oba te ubytki związane najpewniej z awariami instalacji wodno – kanalizacyjnej, co spowodowało zacieki widoczne na klatce schodowej; brak węża i wylewki prysznicowej baterii wanny; brak uchwytu służącego do zamykania wypływu wody z umywalki oraz korka przy baterii umywalkowej; wyrwana lampa przy lustrze nad umywalką,
- w korytarzu i na klatce schodowej – widoczne zawilgocenie na suficie i ścianie klatki schodowej związane z awarią instalacji wodno – kanalizacyjnej w łazience tego lokalu.

Standard wykończenia i wyposażenia przedmiotowego lokalu w dniu rozwiązania umowy najmu był zdecydowanie gorszy niż w dniu zawarcia umowy najmu. Stan lokalu i jego wyposażenia w wyniku korzystania z nieruchomości przez pozwanego i używania elementów jego wyposażenia zdecydowanie uległ pogorszeniu w stosunku do stanu z daty zawarcia umowy najmu. Zużycie rzeczy, wyposażenia, ścian, mebli, podłóg i dalszych elementów było następstwem nadmiernej ich eksploatacji w przypadku pomieszczenia i wyposażenie kuchni oraz zdecydowanie braku stosowania właściwych środków ochrony, dbałości o szczegóły, czystość i porządek. Widać ewidentnie, że meble, piekarnik, podłoga głównie w kuchni były intensywnie eksploatowane a zarazem nie dbano na bieżąco o czystość, usuwanie zabrudzeń w celu utrzymania wyposażenia w należytym stanie, czystości, dbając tym samym o ich trwałość.

Niezbędne prace, które należy wykonać w celu przywrócenia lokalu do pierwotnego stanu to: malowanie ścian pomieszczeń, renowacja podłogi w kuchni bądź położenie nowej podłogi, wymiana frontów drzwiczek w meblach kuchennych, zakup i wymiana wylewki w baterii kuchennej, zakup i wymiana lustra w łazience, naprawa okładzin płytek w łazience, gruntowne wysprzątanie lokalu.

Koszt przywrócenia lokalu mieszkalnego powodów do stanu z daty podpisania umowy wynosi 17.350,00zł, i tak malowanie pomieszczeń – 10.000,00zł, wymiana frontów kuchennych – 4.000,00zł, zakup i wymiana wylewki baterii kuchennej – 50,00zł, zakup i wymiana lustra w łazience 100,00zł, renowacja parkietu w kuchni – 2.500,00zł, naprawa okładzin w łazience – 500,00zł, sprzątanie lokalu – 200,00zł.

(kopia faktury k. 36-38, opinia biegłego k. 83-112, 128-130, zeznania świadka S. M. k. 62v-63v, zeznania świadka A. S. (2) k. 64v-65, zeznania świadka S. D. k. 72-73 akt sprawy I Cps 28/19, przesłuchanie powoda W. W. (1) k. 63v-64v)

Sąd uznał za przydatne do ustalenia stanu faktycznego opinie główną i uzupełniającą sporządzone przez biegłą w dziedzinie szacowania nieruchomości albowiem są one pełne, jasne, zrozumiałe, wyczerpujące i kompleksowe oraz wewnętrznie spójne. Biegły w poszczególnych opiniach udzielił odpowiedzi na wszystkie postawione w tezie dowodowej pytania, sformułowania zawarte w treści każdej z opinii pozwalają na zrozumienie wyrażonych w nich ocen i poglądów oraz sposobu dochodzenia do nich, a ponadto biegły przedstawił metodę badawczą, materiał badawczy, na którym się oparł. Wnioski końcowe opinii są zwięzłe i precyzyjne, a ponadto wnioski opinii są logiczne i znajdują oparcie w przeprowadzonych przez biegłych badaniach i nie budzą zastrzeżeń, co do ich trafności w porównaniu z podanym w opinii materiałem badawczym.

Ponadto biegłą w sposób fachowy i rzeczowy ustosunkowała się również do wszystkich zarzutów skierowanych w stosunku do opinii wypowiadając się szczegółowo w obszarze każdego zastrzeżenia odwołując się przy tym do dokumentarnej materiału dowodowego oraz reguł postępowania przy sporządzaniu takiego typu operatu.

Podnoszone przez stronę pozwaną uwagi stanowią w tych warunkach jedynie polemikę z prawidłowo i właściwie sporządzonym dokumentem procesowym i nie stanowią podstawy do reformacji albo odrzucenia czy to w całości lub w części tak przeprowadzonej w postępowaniu rozpoznawczym czynności procesowej.

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje.**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd rozstrzygał o żądaniu powodów według przepisów o ustroju odpowiedzialności kontraktowej.

Dopuszczalna jest zmiana podstawy prawnej roszczenia, gdy zachowana jest podstawa faktyczna żądania.

Granice przedmiotu sporu – i orzekania – są wyznaczone żądaniem strony zgłoszonym w piśmie wszczynającym postępowanie (pозwie) oraz w jego uzasadnieniu. Należy jednak zauważyć, że związanie granicami żądania nie oznacza jednak, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli zatem sformułowanie to jest dwuznaczne, niewyraźne lub niewłaściwe, sąd może je odpowiednio zmodyfikować, nie naruszając jednak woli powoda, wyrażonej wprost lub dającej się wywieść z uzasadnienia żądania.

Sąd obowiązany jest dokonać oceny zasadności powództwa pod kątem wszystkich możliwych do zastosowania z uwagi na określoną podstawę faktyczną żądania przepisów prawa materialnego (powołanie się przez powoda na podstawę faktyczną żądania, która może być kwalifikowana według różnych podstaw prawnych, uzasadnia rozważenie przez sąd każdej z nich przy rozstrzyganiu sprawy, przy czym w sprawie, co wskazano nie doszło do zmiany powództwa). Granice, w jakich sąd uprawniony jest do rozpoznania przedstawionej mu sprawy, wyznacza zgłoszone przez stronę roszczenie. Ponadto przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone w art. 321 kpc – por. postanow. SN z dnia 15 kwietnia 2019r. w sprawie o sygn. akt I CSK 755/18, opubl. L., postanow. SN 10 listopada 2017r. w sprawie o sygn. akt V CZ 73/17, opubl. L..

Powoda oraz pozwanych wiązała ważna i skuteczna umowa najmu w rozumieniu art. 659 i n. kc.

Najem jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie z jej rzeczy drugiej stronie, przy czym konieczną cechą najmu jest jego odpłatność.

W wyniku umowy najmu najemca staje się posiadaczem zależnym rzeczy oddanej mu przez wynajmującego. Jego posiadanie wyraża się faktycznym władztwem nad rzeczą oraz wolą sprawowania władztwa dla siebie w ramach stosunku zależności wynikającego z umowy (art. 336 kc in fine).

Przez wynagrodzenie za używanie rzeczy należy rozumieć nie tylko uiszczenie opłaty za efektywne korzystanie z nieruchomości, lecz także pokrywanie wszelkich wydatków i ciężarów, do których zaliczyć trzeba między innymi podatki i daniny publiczne. Podatki i inne daniny publiczne są elementem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. art. 659 § 2 kc, art. 669 § 1 kc).

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązań.

Kontrakt został zawarty w formie pisemnej i miał charakter bezterminowy.

Ze względu na to, że najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, przyjmuje się, że wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu (por. orzeczenie SN z 14 kwietnia 1961r. w sprawie o sygn. akt III CR 806/60, opubl.

OSN 1962, Nr 3, poz. 101, wyr. SN z dnia 11 marca 1999r. w sprawie o sygn. akt III CKN 198/98, opubl. OSN 1999, Nr 10, poz. 175; wyr. SA w W. (...) z dnia 13 maja 2015r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 885/14, opubl. L.). Zasadniczo na ważność umowy najmu z tych samych powodów nie wpływa także brak uprawnień wynajmującego do przedmiotu najmu – wystarczy, że strona ta może faktycznie zapewnić najemcy realizację jego uprawnień, tzn. oddać rzecz do używania w uzgodnionym okresie trwania najmu. Sytuacja taka wpływa natomiast na odpowiedzialność wynajmującego względem najemcy.

Mając na względzie powyższe, wbrew twierdzeniu pozwanego, po stronie powodowej istniał węzeł prawny uzasadniający łączne dochodzenie przez powodów żądań majątkowych zgłoszonych w pozwie. Posiadali wspólnie posiadali atrybut legitymacji procesowej czynnej.

W ocenie Sądu współwłaściciel nie jest legitymowany do samodzielnego dochodzenia odszkodowania w części przypadającej innemu współwłaścicielowi.

Wierzytelność z tytułu odszkodowania wynikająca z wadliwego korzystania z nieruchomości przez pozwanego przysługuje powodom łącznie albowiem stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstała ze względu na tę współwłasność i jedność jej przedmiotu (por. art. 72 § 1 pkt 1 kpc, art. 367 § 1 i 2 kc). Powyższe znalazło wyraz w upoważnieniu W. W. (1) przez pozostałych współwłaścicieli do rozporządzania nieruchomością, którym W. W. (1) dysponował w dacie zawarcia kontraktu z pozwanym. Zgoda ta na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu była w warunkach niniejszej sprawy niewątpliwa i znana pozwanemu w momencie podpisywania umowy.

Niezależnie od tego taka zgoda na czynność rozporządzenia rzeczą wspólną, o której mowa w art. 199 kc, może być wyrażona, zgodnie z art. 60 kc, przez każde zachowanie się współwłaściciela, które ujawnia jego wolę w sposób dostateczny – por. postanow. SN z dnia 24 stycznia 2013r. w sprawie o sygn. akt V CSK 79/12, opubl. L., wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 marca 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 80/14, opubl. L., wyrok SN z dnia 29 grudnia 1967r. w sprawie o sygn. akt III CRN 306/67, opubl. L..

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Dobór dowodów należy do strony, to ona powinna wskazywać wyłącznie takie, które są dopuszczalne i wiarygodne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw.

Przepis prawa materialnego – art. 6 kc określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 kpc stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Art. 6 kc zawiera normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Obowiązkiem stron było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc), czemu obie w części nie sprostał. Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc, art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w B. z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. L. (...) nr (...)).

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

Przepis art. 675 § 3 kc w zw. z art. 694 kc ustanawia domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Wskazać należy, że powyższe domniemanie ma charakter wzruszalny; może być zatem obalone poprzez przedstawienie przez stronę dowodów świadczących o odmiennym stanie rzeczy (por. art. 234 kpc).

Skoro w myśl przepisu 675 § 1 kc, umowa najmu rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie niepogorszonym, a niewykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, ten ostatni może żądać od najemcy stosownego odszkodowania (art. 675 § 1 kc w zw. z art. 471 kc)

Najemca chcąc uwolnić się od tej odpowiedzialności powinien wykazać, że zużycie lub pogorszenie stanu przedmiotu najmu jest efektem prawidłowego jego używania oraz wysokość szkody. Oddanie rzeczy w najem ze swej istoty wiąże się z jej używaniem przez najemcę, a zatem i z zużyciem, za które najemca nie ma obowiązku uiścić dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli tylko zużycie to ma charakter normatywny. Zwroćcie rzeczy (lokalu) najętej w stanie pogorszonym wykazuje już niewykonanie przez najemcę przewidzianego w umowie najmu obowiązku zwroćcia rzeczy (lokalu) w stanie nie pogorszonym, inaczej, niewykonanie umowy. Jeżeli więc najemca zwróci przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem. Inaczej rzecz ujmując, najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. – por. wyrok SN z dnia 11 maja 1999r. w sprawie o sygn. akt I CKN 1304/98, opubl. L., wyrok SA w W. (...) z dnia 30 maja 2017r. w sprawie o sygn. akt I ACa 346/16, opubl. L., wyrok SA w K. (...) z dnia 15 stycznia 2016r. w sprawie o sygn. akt V ACa 430/15, opubl. L., wyrok SA w Szczecinie z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 601/13, opubl. L., wyrok SN z dnia 26 marca 2014r. w sprawie o sygn. akt IV CK 204/03, opubl. L., wyrok SN z dnia 13 listopada 1987r. w sprawie o sygn. akt IV CR 313/87, opubl. L..

Konstatując, skoro doszło do wydania przedmiotowego lokalu pozwanemu i do uszkodzenia tego lokalu przez pozwanego w okresie, w jakim władał on tym lokalem, to ma on obowiązek naprawienia wyrządzonej powodom szkody, której wysokość została ustalona przez Sąd na podstawie opinii biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości w wartości 17.350,00zł.

W tym miejscu należy wskazać, iż powodowie wadliwie wbrew treści umowy rozliczyli przyjętą przez pozwanego kaucję albowiem podlegała ona zakwalifikowaniu jako zabezpieczenie ewentualnych szkód lub zaległości płatniczych.

Kaucja jest środkiem zabezpieczenia roszczeń, jakie mogą wyniknąć z określonego stosunku prawnego (stosunku podstawowego). Umowa kaucji ma charakter realny i dochodzi do skutku dopiero w momencie wydania jej przedmiotu kaucjodawcy. Jest to umowa nienazwana, dopuszczalna w granicach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> kc). Nie jest to jednak umowa wzajemna. W wyniku jej zawarcia kaucjodawca nie staje się dłużnikiem wzajemnym kaucjodawcy (art. 487 § 2 kc).

Przedmiotem zabezpieczenia są tu oznaczone roszczenia, wynikające z łączącego strony stosunku prawnego. Zabezpieczenie polega na tym, że jeżeli stanie się wymagalne dane roszczenie, objęte zabezpieczeniem, a strona zobowiązana nie uczyni mu zadość, kontrahent będzie mógł je potrącić z otrzymanej kaucji. W wypadku nie powstania roszczeń objętych zabezpieczeniem lub w wypadku należytego ich wykonania, strona, która otrzymała kaucję, powinna ją w stosownym terminie zwrócić. Podobnie, w wypadku potrącenia jedynie części kaucji, niezwłocznie należy zwrócić pozostałą jej resztę. Uogólniając, możliwość zaspokojenia się przez stronę z otrzymanej kaucji istnieje tylko w określonych sytuacjach, w razie istnienia i wymagalności oznaczonego roszczenia, i w jego granicach – por. wyrok SN z dnia 3 grudnia 2008r. w sprawie o sygn. akt V CSK 345/08, opubl. L., wyrok SN z dnia 28 maja 1999r. w sprawie o sygn. akt I CKN 17/98, opubl. L., wyrok SN z dnia 10 listopada 2016r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 78/16, opubl. L..

Powodowie nie wykazali również, że w związku z nadmiernym zużyciem przez pozwanego ich nieruchomości utracili całkowicie możliwość jej zaofiarowania na rynku jako przedmiot najmu, bądź to nadmierne zużycie powodowało, że zaofiarowanie nieruchomości musiało nastąpić według niższych stawek czynszu w stosunku do dotychczasowych warunków umowy z pozwanym i w konsekwencji nie wykazali, że ponieśli szkodę polegającą na utracie korzyści i w jakiej wysokości.

W/w nie przedstawili w tym zakresie żadnego dowodu, a ich twierdzenia, co do ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością i braku uzyskiwania dochodów w świetle depozycji powoda W. W. (1) złożonych na rozprawie w dniu 23 września 2020r. i nie zgłoszenia w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych powoduje, że żądanie odszkodowania z tytułu utraconych korzyści należy traktować je jako bezpodstawne, bezprzedmiotowe, niewykazane i nieuzasadnione.

We wskazanym obszarze w toku całego procesu powodowie nie złożyli wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń, na podstawie których mogłoby dojść do ustalenia, że stan nieruchomości po zwrocie przez pozwanego, uniemożliwił jej dalsze wynajmowanie, że powodowie podjęli nieudaną próbę jej wynajęcia i według jakich stawek czynszowych, że otrzymaliby od innego podmiotu, w przypadku, gdyby nieruchomość została zwrócona w stanie nie pogorszonym czynsz najmu w wysokości równoważnej zobowiązaniu pozwanego, tj. 1.600,00zł miesięcznie, a ponadto na czym polega utrata korzyści i jaka jest ich wysokość. Dla uznania twierdzeń powodów w tym zakresie nie wystarczająca jest sama okoliczność, że lokal posiadał zły stan techniczny, co chociażby wynika z konfrontacji żądania powodów z treścią opinii biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości, która ustaliła wartość odtworzeniową nieruchomości, przy czym nie wskazała, że bez tych inwestycji jest ona nieprzydatna do umówionego użytku. Ponadto powodowie nie zgłosili wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu określenia stawek rynkowych czynszu najmu, wyliczenia różnicy w możliwości uzyskania wynagrodzenia za najem w sytuacji nieruchomości powodów wolnej od wad i tej nieruchomości stanie pogorszonym. Powodowie nie wykazali więc, aby doszło do uszczuplenia ich majątku, na skutek niemożności oddania do korzystania przedmiotowej nieruchomości w najem.

O wystąpieniu szkody w postaci *lucrum cessans* decyduje wysoki, graniczący z pewnością stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie wystąpiło zdarzenie będące przyczyną szkody. Wykazanie takiej szkody z natury rzeczy jest hipotetyczne. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy.

Wysokość utraconych dochodów, która ma charakter szacunkowy, winna być wyliczona w oparciu o faktycznie uzyskiwany dochód w okresie zbliżonym do okresu objętego żądaniem pozwu.

Podstawą skutecznego domagania się odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, podobnie jak w przypadku szkody w postaci *damnum emergens*, jest wykazanie przez wierzyciela istnienia pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez dłużnika umowy a szkodą normalnego związku przyczynowego, określonego w art. 361 § 1 kc. Tak rozumiany związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem określonego rodzaju zdarzeń. Ciężar wykazania wskazanych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej - zgodnie z ogólną regułą dowodową wyrażoną w art. 6 - kc spoczywa na stronie dochodzącej odszkodowania, podobnie utrata zysku, jak i jego wysokość, muszą zostać w procesie udowodnione, a ciężar dowodu w tym zakresie, stosownie do art. 6 kc, spoczywa na żądającym odszkodowania powodzie.

Ustalenie rozmiaru i wysokości szkody odbywa się przy zastosowaniu metody różnicowej (dyferencyjnej).

Od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą rozumie się „utrata szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej”. Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza



utruty korzyści graniczy z pewnością, a w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Przyjmuje się, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu.

Jeżeli dłużnik wykonuje umowę nienależycie i dostarcza przedmiot świadczenia niezgodny z umową, ale nadający się do wykorzystania zgodnie z celem umowy, to w majątku wierzyciela powstaje szkoda tylko wówczas, gdy wartość tego majątku po wykonaniu umowy jest mniejsza niż wartość ta ustalona przy założeniu, że umowa zostałaby wykonana należycie. Jeżeli jednak mimo nienależytego wykonania zobowiązania wartość majątku wierzyciela jest taka sama jak w wypadku należytego wykonania umowy, to w majątku wierzyciela nie powstaje uszczerbek, mimo dostarczenia przez dłużnika przedmiotu niezgodnego z umową. – por. wyrok SN z dnia 29 listopada 2006r. w sprawie o sygn. akt II CSK 259/06, opubl. L., wyrok SA w K. (...) z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie o sygn. akt I ACa 689/11, opubl. L., wyrok SA w W. (...) z dnia 13 marca 2017r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 1204/15, opubl. L., wyrok SA w K. (...) z dnia 18 lutego 2015r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1017/14, opubl. L., wyrok SA w W. (...) z dnia 15 stycznia 2014r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 734/13, opubl. L., wyrok SA w W. (...) z dnia 10 grudnia 2015r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 1620/1, opubl. L., wyrok SA w Warszawie z dnia 25 września 2013r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 209/13, opubl. L., wyrok SA w S. (...) z dnia 14 lutego 2013r. w sprawie o sygn. akt I ACa 771/12, opubl. L., wyrok SN z dnia 25 marca 2019r. w sprawie o sygn. akt I CSK 38/18, opubl. L..

Konkludując dochodzenie roszczenia odszkodowawczego wymaga od poszkodowanego udowodnienia faktu poniesienia szkody i jej zakresu oraz wykazania związku przyczynowego. Zaniechanie zgłoszenie odpowiednich wniosków dowodowych przez powodów musiało skutkować uznaniem niewykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w tej części i oddaleniem powództwa. Jak już wskazano, nie można poprzestać na przytoczeniu okoliczności faktycznych i wskazaniu wysokości poniesionej straty, a w ramach dochodzenia odszkodowania celem ustalenia wysokości szkody dokonywać prostego mnożenia kwot wynagrodzenia, które odpowiada wysokości dotychczasowego czynszu przez liczbę miesięcy, w których nieruchomości pozostają niewynajmowana. Tak ustalona kwota wynagrodzenia nie może być traktowana jakąś szkoda w postaci utraconych korzyści – *lucrum cessans*.

Wskazywanie zatem na niezyskiwanie przychodu wskutek nie zawarcia umowy nie jest wystarczające dla wykazania zaistnienia poniesionej szkody i jej wysokości.

Z podanych wyżej względów Sąd po pomniejszeniu dochodzonej należności odszkodowawczej o wartość świadczenia przekazanego przez pozwanego powodom w ramach kaucji, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 14.150,00zł (17.350,00zł (koszt przywrócenia lokalu do stanu z daty podpisania umowy) – 3.200,00zł (wartość pobranej przez powodów od pozwanego kaucji) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 12.940,00zł (oznaczony przez powodów w pozwie koszt przywrócenia lokalu do stanu z daty podpisania umowy) od dnia 27 grudnia 2018. do dnia zapłaty i od kwoty 1.210,00zł (wartość podwyższonego przez powodów roszczenia z tytułu kosztów przywrócenia lokalu do stanu z daty podpisania umowy) od dnia 22 czerwca 2020r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części.

O roszczeniu ubocznym orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 i 2 - 2<sup>4</sup> kc w zw. z art. 455 kc.

O kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w z art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 100 kpc i w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 ze zm.) oraz w oparciu o treść art. 13 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020.755 – j.t.) i art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2020.1546 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.