

Sygn. akt VIII C 2343/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Gminie M. Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

o zapłatę 7.524,94 zł

1. zasądza od pozwanego Gminy M. Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz powódki M. K. kwotę 7.524,94 zł (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote i dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.717 zł (dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2343/16

## UZASADNIENIE

W dniu 11 sierpnia 2016 roku powódka M. K., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wytoczyła przeciwko pozwanej Gminie M. Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł. powództwo o zapłatę kwoty 7.524,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w kwocie 2.717 zł.

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 19 sierpnia 2013 roku zawarła z J. Z. umowę zamiany lokali mieszkalnych, na mocy której powódka stała się najemcą lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W celu wykonania postanowień powyższej umowy powódka w dniu 2 września 2013 roku zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego, na mocy której przedmiotowy lokal został powódce wydany, na potwierdzenie czego sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. W związku z zawartą umową powódka wpłaciła pozwanej kwotę 10.232,52 zł tytułem kaucji mieszkaniowej. Z uwagi na znaczne pogorszenie się sytuacji majątkowej powódki, jeszcze w dniu 30 września 2013 roku złożyła ona pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2013 roku. Pomimo złożenia oświadczenia pozwana nie podjęła żadnych działań zmierzających do odbioru lokalu od powódki. Po licznych staraniach powódki pozwana w dniu 19 listopada 2013 roku sporządziła wstępny protokół stanu technicznego lokalu wraz z załącznikiem, w którym wskazała niezbędne nakłady obciążające najemcę oraz umieściła listę zużytych w 100% urządzeń, do wymiany których zobowiązała najemcę. Powódka odmówiła podpisania protokołu, jako niezgodnego ze stanem faktycznym, a w dniu 22 listopada 2013 roku złożyła

skargę na jego treść. W odpowiedzi pozwana wyjaśniła, że na mocy § 8 ust. 1 umowy najmu po zakończeniu tego stosunku prawnego najemca obowiązany jest do poniesienia określonych nakładów na zdawaną rzecz. Powódka, nie zgadzając się z taką interpretacją, w dniu 17 grudnia 2013 roku wniosła o zwrot kaucji mieszkaniowej, pomniejszonej o czynsz najmu za wrzesień i październik (1.705,42 zł). W odpowiedzi pozwana zwróciła powódce z tytułu kaucji wyłącznie kwotę 1.002,16 zł, podnosząc, że kwota 6.537,87 zł została przeznaczona na pokrycie nakładów obciążających najemcę, kwota 2.634,49 zł na pokrycie należności czynszowych od września do listopada, zaś kwota 58 zł na pokrycie należności odsetkowych. Za podstawę w/w wyliczeń pozwana przyjęła kosztorys inwestorski z dnia 28 listopada 2013 roku. W ocenie powódki wyliczenie pozwanej jest nieprawidłowe. Powódka nie korzystała z przedmiotowego lokalu, o czym świadczy m.in. niezmienny stan liczników, a tym samym stan lokalu w dacie jego zdania pozwanej, odpowiadał stanowi z dnia 2 września 2013 roku, a więc z daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. W protokole tym wskazano, iż stan techniczny lokalu jest dostateczny, a w zakresie okien PCV, terakoty w łazience i na balkonie – dobry. Ponadto nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia jakichkolwiek prac remontowych przez najemcę, ani wymiany zużytego sprzętu. W takiej sytuacji, skoro lokal był przez powódkę zdawany w takim samym stanie, w jakim powódka go odebrała, brak było podstaw do obciążenia powódki kosztami, o których mowa wyżej. **(pozew k. 4-12)**

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wyjaśniła, że w myśl art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów i § 8 umowy najmu, powódka obowiązana była do odnowienia lokalu po zakończeniu najmu. Jak ustaliła pozwana, w ramach tego obowiązku powódka winna: przygotować tynki, ściany i sufity do malowania poprzez naprawienie rys, pęknięć, ubytków i dziur, usunąć tapety oraz wskazane części glazury, dwukrotnie pomalować ściany i sufity farbą emulsyjną w kolorze białym, jednokrotnie pomalować stolarkę drzwiową farbą olejną, wymienić wyłączniki i gniazda oraz zdemontować zużyte w 100% urządzenia wymienione w pkt III protokołu. Wartość tych prac pozwana wyceniła na kwotę 6.537,87 zł. Jednocześnie pozwana podniosła, że wyłącznie uczestniczyła w przekazaniu lokalu, a pozwana przejmując lokal od poprzedniego najemcy zaakceptowała jego stan techniczny. **(odpowiedź na pozew k. 59-60)**

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie. **(pismo procesowe powódki k. 68-70, protokół rozprawy k. 81-82, k. 90-91)**

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

W dniu 19 sierpnia 2013 roku, korzystając z pomocy Biura (...) przy ul. (...) w Ł., powódka M. K. zawarła z J. Z. umowę zamiany lokali mieszkalnych. Na mocy umowy powódka przeniosła należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., znajdującego się w zarządzie poprzednika prawnego pozwanej, na rzecz J. Z., w zamian za co, J. Z. przeniosła należące do niej prawa wynikające z umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., również znajdującego się w zarządzie poprzednika prawnego pozwanej, na rzecz powódki. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, umowa zamiany lokali mieszkalnych k. 30-31, okoliczności bezsporne)**

Celem wykonania powyższej umowy powódka w dniu 2 września 2013 roku zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego, dotyczącą lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała powódkę jako najemcę, do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy czynsz najmu wynosił 852,71 zł miesięcznie i wraz z opłatami dodatkowymi podlegał zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu umowy powódka złożyła zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 10.232,52 zł. W § 8 umowy strony zastrzegły, iż po zakończeniu najmu obowiązkiem najemcy jest odnowienie lokalu i dokonanie obciążających go napraw na podstawie wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez wynajmującego przy udziale najemcy. Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń stron miał stanowić końcowy protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony lub jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez wynajmującego w przypadku niestawiennictwa

najemcy (§ 10). Najemca mógł wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony postanowiły również, że integralną częścią umowy najmu jest protokół zdawczo-odbiorczy i postanowienia w nim zawarte.

W sporządzonym w dniu 2 września 2013 roku protokole zdawczo-odbiorczym, będącym integralną częścią umowy najmu zawartej tego samego dnia, wskazano, że przedmiotowy lokal wyposażony jest w następujące urządzenia: 2 piece kaflowe, 1 piec węglowy, 1 piec akumulacyjny, kuchnię gazową, zlewozmywak, miskę ustępową, deskę sedesową, wannę z syfonem, baterię wannową, piecyk kąpielowy gazowy, umywalkę z syfonem, baterię zlewozmywakową i baterię umywalkową. W zakresie w/w urządzeń, w rubryce „% zniżki”, pozwana zamieściła zapis „nie określa się”. W załączniku nr 1 do protokołu wskazano, że stan tynków, ścian i sufitów jest dostateczny, w tożsamy sposób oceniono malowanie emulsyjne ścian, glazurę i tapetę w kuchni oraz łazience, terakotę w łazience i na balkonie, lakierowane deski w pozostałych pomieszczeniach, drzwi zewnętrzne oraz wewnętrzne. Stan stolarki okiennej został oceniony na dobry. W uwagach zaznaczono, iż budynek, w którym znajduje się lokal zbudowano ok. 1900 roku, a jego stan jest dostateczny. W protokole nie znalazła się natomiast adnotacja, iż lokal wymaga remontu, bądź też, iż jakiegokolwiek z zainstalowanych tam urządzeń jest niesprawne. Dla odmiany adnotacje tej treści znalazły się w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 28 sierpnia 2013 roku dotyczącym lokalu zdanego przez powódkę (w protokole tym wskazano m.in. że lokal jest do malowania, deska sedesowa do wymiany, a w uwagach, że J. Z. wykona remont we własnym zakresie). W dacie sporządzenia protokołu stan licznika gazowego wskazywał wartość 824,257 m<sup>3</sup>, zaś stan wodomierza w łazience – 482 m<sup>3</sup>.

Pod każdą stroną przedmiotowego protokołu oraz załączników widnieją podpisy oraz pieczęcie administratora oraz zastępcy dyrektora pozwanej, ponadto na pierwszej stronie protokołu w lewym górnym rogu widnieje pieczęć poprzednika prawnego pozwanej. Dokumenty te podpisali również powódka oraz J. Z.. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, umowa najmu k. 18-22, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 28 sierpnia 2013 roku k. 26-29, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2 września 2013 roku wraz z załącznikami k. 85-89, okoliczności bezsporne)**

Lokal, który przejęła powódka, nie był lokalem po remoncie. Na ścianach widoczne były brud i pęknięcia, w kuchni odstawały płytki ze ścian, stan armatury w łazience wskazywał na jej wieloletnią eksploatację. Był to jednak lokal gotowy do natychmiastowego zamieszkania, nie wymagał pilnych prac remontowych. **(zeznania świadka J. J. k. 81v., zeznania świadka S. H. k. 82-82v)**

Pomimo podpisania umowy najmu z dnia 2 września 2013 roku powódka nigdy nie wprowadziła się do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W dniu 10 września 2013 roku M. K. uzyskała od pracodawcy informację, że nie otrzyma wynagrodzenia. Wówczas powódka uznała, że nie będzie w stanie opłacać wysokiego czynszu najmu, w konsekwencji czego, w dniu 30 września 2013 roku złożyła pozwanej pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, zobowiązując się do opuszczenia lokalu do dnia 31 października 2013 roku.

W połowie października, powódka, zaniepokojona bezczynnością pozwanej, udała się do jej siedziby z zapytaniem, w jakiej dacie zostaną sporządzone protokoły będące podstawą zdania lokalu, na co nie uzyskała jednak konkretnej odpowiedzi. W piśmie złożonym pozwanej w dniu 23 października 2013 roku M. K. wyjaśniła, że nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, stan lokalu nie zmienił się od dnia zawarcia przez nią umowy najmu, wobec czego wniosła o odebranie od niej lokalu w obecnym stanie, bez żądania przeprowadzenia remontu, odnowienia, czy też wymiany urządzeń.

Ostatecznie pracownicy pozwanej pojawili się w wynajmowanym przez powódkę lokalu dopiero w listopadzie 2013 roku. Osoby te obejrzały lokal, odebrały od powódki klucze oraz poinformowały ją, że ma oczekiwać na sporządzenie protokołu. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, zeznania świadka J. J. k. 81v, zeznania świadka S. H. k. 82-82v, pismo k. 33-34, okoliczności bezsporne)**

We wstępnym protokole stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., pozwana oznaczyła procent zużycia znajdujących się w lokalu urządzeń – za wyjątkiem pieców kaflowych, węglowego i akumulacyjnego – na 100% (pkt III protokołu). W załączniku nr 1 pozwana zakwalifikowała: do malowania emulsyjnego - ściany i sufity, do zerwania - tapety w łazience i kuchni, do malowania renowacyjnego - stolarkę drzwiową, do wymiany - włączniki światła i gniazdka. Do wymiany zakwalifikowano również: baterie łazienkowe, wannę, umywalkę, miskę ustępową, deskę sedesową, zlewozmywak i baterię kuchenną, kuchnię gazową oraz bojler gazowy (na elektryczny). W protokole pozwana zamieściła ponadto adnotację, iż najemcę obciążają nakłady na przedmiot najmu wg załącznika nr 3, a więc: przygotowanie tynków, ścian i sufitów do malowania poprzez naprawienie rys, pęknięć, ubytków i dziur, usunięcie tapet oraz demontaż wskazanej glazury, malowanie emulsyjne ścian i sufitów w kolorze białym – 2 razy, malowanie renowacyjne stolarki drzwiowej farbą olejną – 1 raz, wymiana włączników światła i gniazdek oraz demontaż zużytych w 100% urządzeń wymienionych w pkt III protokołu.

Spisany na dzień 19 listopada 2013 roku stan liczników/wodomierzy w lokalu odpowiadał stanowi z dnia 2 września 2013 roku. **(zeznania świadka S. H. k. 82-82v, wstępny protokół stanu technicznego wraz z załącznikami k. 35-40, okoliczności bezsporne)**

Pozwana nie zgadzając się z treścią protokołu wstępnego odmówiła złożenia pod nim swojego podpisu, a w dniu 22 listopada 2013 roku złożyła skargę u pozwanej, w treści której podniosła, że mieszkanie zostało przygotowane do zdania. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, zeznania świadka S. H. k. 82-82v., projekt wstępnego protokołu stanu technicznego wraz z adnotacjami pozwanej k. 41-42, skarga k. 43, okoliczności bezsporne)**

W dniu 28 listopada 2013 roku pozwana sporządziła kosztorys inwestorski, w treści którego wartość kosztorysową robót związanych z odnowieniem lokalu, stosownie do załącznika nr III do protokołu wstępnego, oznaczyła na kwotę 6.537,87 zł. **(kosztorys k. 48-54, okoliczności bezsporne)**

Pismem z dnia 9 grudnia 2013 roku pozwana poinformowała powódkę, że zgodnie z treścią umowy najmu jest ona obowiązana do odnowienia lokalu i dokonania napraw. Następnie w dniu 12 grudnia 2013 roku pozwana sporządziła końcowy protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego, którego treść pokrywała się z treścią protokołu wstępnego, dodatkowo tylko w protokole odnotowano wartość nakładów obciążających najemcę, zgodnie z kosztorysem inwestorskim. Pozwana odmówiła złożenia podpisu pod protokołem końcowym. W dacie sporządzenia protokołu, o którym mowa, powódka zdała pozwanej przedmiotowy lokal mieszkalny. **(końcowy protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego wraz z załącznikami k. 23-25, pismo k. 44, okoliczności bezsporne)**

W dniu 17 grudnia 2013 roku M. K. zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o wypłatę uiszczonej kaucji mieszkaniowej, po odjęciu należności czynszowych za wrzesień i październik 2013 roku. W odpowiedzi pozwana wskazała, że powódka nie wywiązała się z obowiązków wynikających z art. 6a-6e ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zapisów § 8 pkt 1 i 2 umowy najmu, co skutkuje potrąceniem z wpłaconej przez powódkę kaucji następujących kwot: 6.537,87 zł z tytułu nakładów obciążających najemcę, 2.634,49 zł z tytułu zaległości czynszowych za okres wrzesień-listopad, 58 zł z tytułu należności odsetkowych. Po dokonaniu potrąceń pozwana wyliczyła wartość kaucji podlegającej zwrotowi na kwotę 1.002,16 zł, która to kwota została wypłacona powódce. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, wniosek o wypłatę kaucji k. 45-45v, pismo k. 46, wydruk z konta k. 47, okoliczności bezsporne)**

Stan techniczny lokalu nr (...) przy ul. (...) w dniu jego zdania przez powódkę w dniu 12 grudnia 2013 roku, odpowiadał stanowi, w jakim lokal ten znajdował się w dniu podpisania przez strony umowy najmu z dnia 2 września 2013 roku. **(dowód z przesłuchania powódki k. 90-91, zeznania świadka J. J. k. 81v., zeznania świadka S. H. k. 82-82v., okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie

były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania powódki oraz zeznania świadków.

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

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie okoliczności faktyczne w zasadzie nie były między stronami sporne. W szczególności strony nie kwestionowały, że zawarły umowę najmu z dnia 2 września 2013 roku, której integralną część stanowił protokół zdawczo-odbiorczy, treści tegoż protokołu, faktu wypowiedzenia przez powódkę umowy w dniu 30 września 2013 roku, jak również przebiegu całego procesu związanego ze zdaniem przez powódkę przedmiotowego lokalu, w tym treści sporządzonych w jego toku dokumentów. Poza sporem pozostawało również, że powódka nigdy nie zamieszkała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., a stan tego lokalu w dniu jego zdania przez powódkę (12 grudnia 2013 roku) odpowiadał stanowi z dnia zawarcia umowy najmu.

Oś sporu w przedmiotowej sprawie ogniskowała się wokół ustalenia, czy pozwana miała prawo żądać od powódki przeprowadzenia prac wymienionych w załączniku nr 3 do wstępnego protokołu stanu technicznego lokalu mieszkalnego z dnia 19 listopada 2013 roku, a następnie, wobec ich niewykonania, potrącić z wpłaconej przez powódkę kaucji kwotę 6.537,87 zł odpowiadającą wartości kosztorysowej tychże prac. Ustaleniu podlegało ponadto, czy pozwana miała prawo żądać od powódki opłaty czynszowej za listopad 2013 roku.

Rozważania w powyższym zakresie należy rozpocząć od przypomnienia, że w myśl art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Jak stanowi art. 6a ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Jak podnosi się w doktrynie, nie jest wymagana wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu na nowe. Chodzi o to, by elementy zużyte wymienić na inne, sprawne, zapewniające normalne korzystanie z lokalu (por. K. Osajda, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, 2017).

Obowiązki najemcy regulowane są przez art. 666 § 1 k.c., w myśl którego, najemcę obciąża obowiązek używania rzeczy najętej w sposób określony w umowie przez cały czas trwania najmu, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy, a także art. 6b ustawy. W myśl tego ostatniego, 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 zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; okien i drzwi; wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 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; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Jak wynika z treści art. 6c ustawy, przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń

przy zwrocie lokalu. Przepis ten w odniesieniu do lokali należących do publicznego zasobu mieszkaniowego ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Protokół, o którym mowa w art. 6c, sporządzany jest przed wydaniem lokalu najemcy. Ma on istotne znaczenie dowodowe, dlatego stanowi później podstawę dokonania wzajemnych rozliczeń między wynajmującym a najemcą przy zwrocie lokalu. Protokół określający stan lokalu powinien zostać przez strony sporządzony jeszcze przed samym momentem wydania lokalu najemcy. Sporządzenie protokołu jeszcze przed wydaniem lokalu najemcy pozwoli stronom ustalić, jakich napraw lokal wymaga, aby jego stan odpowiadał uzgodnionemu przez strony przeznaczeniu lokalu, a także które z tych napraw obciążają najemcę, a które wynajmującego (por. cyt. Komentarz K. O.).

Odnosnie zwrotu lokalu wynajmującemu zastosowanie znajduje przepis art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, z zastrzeżeniami wynikającymi z przepisu art. 6e ust. 1 ustawy. Przepis ten wyłącza stosowanie art. 675 § 1 zd. 2 k.c. nakładając na najemcę obowiązek zwrotu wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Wynajmujący ma obowiązek odebrać lokal także wówczas, gdy najemca oddaje go w stanie pogorszonym, a nawet w przypadku dokonania w lokalu zniszczeń. Nie wyklucza to roszczeń odszkodowawczych wynajmującego (por. cyt. Komentarz K. O.).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należy, że wprawdzie powódka zawarła umowę zamiany lokalu mieszkalnego, w myśl której miały na nią przejść wszelkie prawa wynikające z umowy najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) zawartej przez J. Z. z poprzednikiem prawnym pozwanej, to jednocześnie podstawą objęcia przez nią w najem przedmiotowego lokalu była umowa najmu z dnia 2 września 2013 roku, którą M. K. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanej. To ta umowa regulowała m.in. obowiązki i uprawnienia stron, wysokość należności czynszowych, czas trwania umowy, nakładała również na powódkę obowiązek uiszczenia kaucji w kwocie 10.232,52 zł. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że w sprawie doszło do sytuacji, w której powódce oddano do używania lokal opróżniony przez poprzedniego najemcę, co rodziło po stronie pozwanej (wynajmującego) konieczność wymiany zużytych elementów wyposażenia lokalu. Powinnością pozwanej było również sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, który w przyszłości miał stanowić podstawę rozliczenia stron. W ocenie Sądu pozwana uczyniła zadość powyższemu obowiązkowi, w dniu 2 września 2013 roku został bowiem sporządzony stosowny protokół, podpisany przez strony, który odnosił się do stanu technicznego lokalu. Nie zasługuje przy tym na aprobatę stanowisko pozwanej, która podnosi, że protokół, o którym mowa wyżej, podpisywany jest wyłącznie przez osoby zamieniające się lokalami, co mogłoby sugerować, iż ma on zastosowanie wyłącznie do tychże stron i ich wzajemnych roszczeń. Pozwana zdaje się nie zauważać, że w treści samej umowy najmu z dnia 2 września 2013 roku, a więc umowy łączącej powódkę i pozwaną, nie zaś powódkę i J. Z., odnotowano, że integralną część tejże umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy i postanowienia w nim zawarte. Pozwana pomija również całkowicie fakt, że protokół został podpisany przez działających w jej imieniu administratora i zastępcy dyrektora, widnieje również na nim pieczęć pozwanej, zaś forma jego sporządzenia przesądza o tym, iż dokument ten jest autorstwa pozwanej, nie zaś osób zamieniających się lokalami (protokół sporządzono drukiem komputerowym, z wpisami, które mogły być poczynione wyłącznie przez pozwaną, np. w zakresie opisu urządzeń znajdujących się w lokalu, oceny stanu technicznego). W świetle powyższego Sąd przyjął, że omawiany protokół, jest protokołem, o którym mowa w art. 6c ustawy, a więc dokumentem, który po pierwsze określał stan techniczny lokalu i stopień znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, po drugie, miał stanowić w przyszłości podstawę wzajemnych rozliczeń stron. Odnosząc się do treści samego protokołu przypomnienia wymaga, że nie odnotowano w nim zużycia zainstalowanych w lokalu urządzeń (dla porównania, w protokole dotyczącym byłego lokalu powódki zaznaczono, że do wymiany jest deska sedesowa), a sam stan techniczny lokalu oceniono na co najmniej dostateczny, bez zastrzeżenia, iż lokal ten wymaga jakiegokolwiek remontu (dla porównania, w protokole dotyczącym byłego lokalu powódki zaznaczono, że lokal ten wymaga odmalowania, zastrzegając jednocześnie, że koszty w powyższym zakresie obciążają J. Z.). W konsekwencji uznać należy, iż pozwana oddała powódce lokal w umówionym stanie, kwalifikującym lokal do zamieszkania bez konieczności przeprowadzenia w nim prac remontowych, ze sprawnymi urządzeniami i instalacjami. Implikacją powyższe wniosku musi być przyjęcie, w zgodzie z treścią art. 675 § 1 k.c., iż to ów stan lokalu z dnia 2 września 2013

roku stanowił punkt wyjścia dla oceny prac, jakie ewentualnie winna podjąć powódka w przypadku wypowiedzenia umowy najmu i zdania lokalu pozwanej. Skoro powinnością powódki było oddanie lokalu w stanie nie pogorszonym w stosunku do dnia jego przejścia w użytkowanie, brak jest uzasadnienia dla stanowiska pozwanej, iż M. K. winna przeprowadzić w nim prace remontowe oraz zdemontować zniszczone urządzenia. Godzi się przypomnieć, że pozwana nie kwestionowała faktu nieużywania lokalu przez powódkę, ani tego, iż zdaje ona lokal w dokładnie takim samym stanie technicznym, w jakim go odebrała (pozwana nie zaprzecza w tym zakresie twierdzeniom powódki). Dziwi zatem zachowanie pozwanej, która oddając lokal powódce w używanie ocenia jego stan na dostateczny, częściowo dobry, nie dostrzegając zużycia zainstalowanych w lokalu urządzeń, a niecałe trzy miesiące później, pomimo nieużywania lokalu przez powódkę (okoliczność bezsporna), dopatruje się całkowitego zużycia tychże urządzeń oraz wymaga od powódki m.in. malowania ścian, sufitów i stolarki drzwiowej, usunięcia tapet itp. O ile można jeszcze zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że powódka widziała w jakim stanie odbiera lokal i godziła się na ten stan, to nie do obrony jest koncepcja zakładająca, że wynajmujący wydając lokal ocenia, iż jest on możliwy do natychmiastowego zamieszkania, a odbierając go w takim samym stanie uznaje, iż wymaga on gruntownego remontu. Przypomnieć należy, że w przypadku protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego lokalu zdawanego przez powódkę na rzecz J. Z., pozwana wprost wskazała, na te elementy w lokalu, które wymagały wymiany, remontu. W protokole z dnia 2 września 2013 roku brak jest natomiast adnotacji o takim charakterze. O czym była już mowa, obowiązki najemcy w chwili zdawania przez niego lokalu nie są oderwane od stanu tego lokalu, z daty jego wzięcia w użytkowanie. Przepis art. 675 § 1 zd. 1 k.c. wyraźnie mówi o oddaniu rzeczy w stanie nie pogorszonym. Owszem, w art. 6e ust. 1 ustawy mowa jest o ciężącym na najemcy odnowieniu lokalu, ale przepis ten należy wyklądać w połączeniu z art. 675 § 1 zd. 1 k.c. i art. 6c ustawy, w którym wprost wskazano, że podstawą wzajemnych rozliczeń stron jest protokół zdawczo-odbiorczy, a więc dokument, w którym strony umowy najmu określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. W art. 6e ust. 1 ustawy chodzi zatem o odnowienie lokalu wiążące się z jego używaniem, a więc o sytuację, w której stan lokalu na skutek jego zajmowania przez najemcę pogarsza się (nawet przy prawidłowym jego używaniu) względem stanu pierwotnego, rozumianego jako istniejącego w dacie wydania lokalu najemcy. Przyjęcie, jak stara się to czynić pozwana, że w każdym przypadku najemca ma obowiązek np. odmalować lokal, a więc nawet wówczas, gdy obejmuje lokal w używanie w stanie złym, z zaciekami, pęknięciami w ścianach itp., nie znajduje żadnego oparcia w przepisach prawa i stanowiłoby bezpodstawne wzbogacenie się wynajmującego kosztem najemcy. Skoro pozwana oddała lokal w stanie dostatecznym, nie może żądać, aby powódka oddała jej lokal w stanie ulepszonym. Powyższe dało Sądowi asumpt do konstatacji, iż pozwana nie była uprawniona do potrącenia z kaucji wpłaconej przez M. K. kwoty 6.537,87 zł tytułem nakładów na lokal obciążających najemcę.

W ocenie Sądu strona pozwana nie miała ponadto podstaw do obciążenia powódki należnością czynszową za miesiąc listopad 2013 roku. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że powódka wypowiedziała umowę najmu w dniu 30 września 2013 roku, ze skutkiem na dzień 31 października 2013 roku. W dacie rozwiązania umowy M. K. była w pełnej gotowości do zdania lokalu wynajmującemu, o czym informowała pozwaną w piśmie z dnia 23 października 2013 roku. Z twierdzeń powódki wynika wręcz, że była ona gotowana zdać lokal „od ręki”, pomimo okresu wypowiedzenia, które to twierdzenia należy uznać za wiarygodne, zwłaszcza w kontekście faktu, iż powódka nigdy w lokalu tym nie zamieszkała, nie miała tam swoich rzeczy. Li tylko na skutek opieszałości pozwanej, która dopiero w dniu 19 listopada 2013 roku sporządziła wstępny protokół stanu technicznego lokalu, którego projekt przekazała powódce w dniu 21 listopada 2013 roku, do zdania lokalu przez powódkę doszło w grudniu 2013 roku. Sądowi nie umknęło przy tym, że pozwana w treści odpowiedzi na pozew wprost przyznała, że sporządziła wstępny protokół już po zakończeniu umowy najmu. Przypomnieć również należy, że o czym była mowa wyżej, wynajmujący jest obowiązany odebrać lokal także wówczas, gdy najemca oddaje go w stanie pogorszonym, a nawet w przypadku dokonania w lokalu zniszczeń. Powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu i była gotowa zdać lokal najpóźniej do dnia 31 października 2013 roku. Jednocześnie, co było w sprawie niesporne, powódka w ogóle w tym lokalu nie zamieszkała. W takim stanie rzeczy obciążenie powódki opłatą czynszową za listopad 2013 roku, a więc za okres przypadający – jak przyznała sama pozwana – już po zakończeniu umowy najmu i w którym powódka w lokalu nie przebywała, nie znajduje żadnej podstawy prawnej.

Jak wynika z treści art. 6 ust. 4 ustawy, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. W niniejszej sprawie powódka wpłaciła kaucję w wysokości 10.232,52 zł. Jak ustalono M. K. nie uiściła należności czynszowych za miesiące wrzesień i październik 2013 roku w łącznej kwocie 1.705,42 zł (2 x 852,71 zł stawki czynszowej), a zatem pozwana była uprawniona do potrącenia tejże kwoty z wpłaconej kaucji. W konsekwencji na rzecz powódki winna zostać zwrócona kwota 8.527,10 zł (10.232,52 zł – 1.705,42 zł = 8.527,10 zł). Co było między stronami niesporne, pozwana wypłaciła powódce wyłącznie kwotę 1.002,16 zł, a zatem do zwrotu pozostała jeszcze kwota 7.524,94 zł (8.527,10 zł – 1.002,16 zł = 7.524,94 zł), a więc dochodziona przedmiotowym powództwem.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.524,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 roku (wobec wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2013 roku) do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powódki stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wskazany przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe ogólne (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie).

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że żądanie powódki zostało uwzględnione w całości.

Pozwana przegrała spór, a zatem winna zwrócić powódce koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw w kwocie 2.717 zł, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 300 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika powódki w stawce minimalnej – 2.400 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu na datę wniesienia pozwu, Dz.U. 2015, poz. 1804) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.