

Sygn. akt *IC 201/19*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Agata Rosa

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** A. D.

**przeciwko:** A. C.

o zapłatę

oddala powództwo .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt *IC 201/19*

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 5 września 2017 roku A. D. wniósł o zasądzenie od A. C. kwoty 7.141,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za szkody wyrządzone przez pozwaną w trakcie wynajmowania przez nią lokalu powoda położonego w S. przy ul. (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 marca 2018 r Sąd uwzględnił żądanie pozwu w całości .

W skutecznie złożonym sprzeciwie od powyższego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Wskazała, że wynajmowała pokój z balkonem wspólnie z Ł. Ł., zaprzeczając, aby dokonała zniszczeń przedstawianych przez powoda. Powód wynajmował także inne pokoje w tym mieszkaniu obcym jej osobom. Standard lokalu był niski, lokal nosił ślady eksploatacji i uszkodzeń. Miał dziury w ścianach, zaś powód nie przedstawił stanu lokalu i jego wyposażenia w chwili zawierania umowy najmu. Pozwana nie sprawdzała stanu klimatyzatora przy zawieraniu umowy, ani z niego również nie korzystała. Wskazała także, że łóżko 1-osobowe i kanapa 2-osobowa zostały przez nią i jej partnera wyrzucone i zastąpione narożnikiem za zgodą powoda, ponieważ nie nadawały się do użytku. Odnośnie przedłożonych fotografii stwierdziła, że nie przedstawiają one stanu lokalu z chwili wydania, na co wskazuje także rozbieżność pomiędzy datami wystawieniem faktury za usługi fotograficzne (25 sierpnia 2017 roku) , a oddaniem lokalu (31 sierpnia 2017 roku). Pozwana zakwestionowała także wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że powód nie wykazał w jaki sposób je obliczył, przedstawiona wycena nie została przez nikogo podpisana i sugeruje, że powód zamierza przeprowadzić remont lokalu jej kosztem. Wycena wydana przez A. K. (1) została dokonana na

podstawie oględzin z dnia 9 sierpnia 2018 roku. Pozwana zaprzeczyła nadto, aby wykorzystywała piwnicę przynależną do lokalu.

Odpowiadając na sprzeciw powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, przedstawiając rozbudowaną polemikę z argumentacją zawartą w sprzeciwie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na przełomie 2015 i 2016 roku J. S. wynajmowała od A. D. pokój z balkonem znajdujący się w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. W tym czasie nie działał klimatyzator znajdujący się na balkonie. Mieszkanie było wyposażone w stare, używane meble, które były w dobrym stanie. W trakcie zamieszkiwania J. S. robiła przemeblowanie w pokoju, między innymi przenosiła meblościankę.

Dowód:

-zeznania J. S., k. 105-106,

-zeznania K. B., k. 106-107,

-zeznania J. T., k. 116-117.

W dniu 9 września 2016 roku A. D. zawarł z A. C. umowę najmu pokoju z balkonem z prawem do korzystania z części wspólnych lokalu, tj. przedpokoju, łazienki i kuchni, znajdujących się w lokalu położnym w S. przy ul. (...).

Na wyposażeniu pokoju znajdowały się: łóżko dwuosobowe, łóżko jednoosobowe, segment z min. 10 wieszakami, telewizor z pilotem, klimatyzator dwuczęściowy z pilotem, biurko z lampką, krzesła, żyrandol z trzema ramionami, zasłony i firanki.

Na wyposażeniu części wspólnych znajdowały się: odkurzacz, lodówka, kuchenka bez jednego kurka, mikrofalówka, stółek barowy z pękniętym siedzeniem, meble kuchenne, pralka, wanna, umywalka, kompakt, szafka łazienkowa z łóżkiem i komplet misek (3 sztuki).

Na poczet ewentualnych uszkodzeń A. D. pobrał od A. C. kaucję w wysokości 600 zł.

Dowód:

-umowa najmu, k. 9-10.

Przed zamieszkaniem A. C. i jej partnera Ł. Ł. pokój z balkonem, gdy nie był wynajmowany, stał otwarty i służył do wspólnego użytku pozostałych lokatorów.

Dowód:

-zeznania J. T., k. 116-117.

A. C. zamieszkała w wynajmowanym pokoju ze swoim partnerem Ł. Ł.. Pozostałe dwa pokoje były w tym czasie wynajmowane przez inne osoby. Po wprowadzeniu się pokój wymagał gruntownego sprzątnia, był wyposażony w używane, stare meble. Remont był w nim przeprowadzany kilka lat wcześniej. Kanapa w pokoju była połamana, więc A. C. z partnerem wyrzucili ją za zgodą A. D. i w jej miejsce wstawili do pokoju narożnik. W trakcie sprzątnia pokoju powstał przeciąg, co spowodowało trzaśnięcie drzwi od pokoju, w wyniku którego pękła znajdująca się w nich szyba. A. C. z partnerem kupili i zamontowali nowe drzwi, które zostały później pogryzione przez ich psa. W trakcie ich montażu Ł. Ł. uszkodził nadproże. Ł. Ł. wybił także dwie szybki znajdujące się w drzwiach segmentu. Po odsunięciu segmentu w trakcie przemeblowania Ł. Ł. ujawnił dziury w ścianie, a po wyniesieniu biurka do piwnicy - uszkodzenia podłogi,

o czym informował wynajmującego. Ponadto pies lokatorów przegryzł kabel od telewizora. Lokatorzy nie korzystali z klimatyzacji.

Dowód:

-zeznania K. C., k. 81-82a.,

-zeznania Ł. Ł., k. 82a-85,

-zeznania A. K. (2), k. 117-118,

-zeznania A. D., k. 127-130.

W dniu 1 sierpnia 2017 roku W. N. poinformował Z. D., że na podstawie oględzin dokonanych 31 lipca 2017 roku ocenia, że koszt naprawy klimatyzatora będzie wynosił ok. 500 zł.

Dowód:

-email, k. 16.

W dniu 23 sierpnia 2017 roku P. W. wystawił dwa rachunki: pierwszy za kanapę 2 osobową na kwotę 300 zł, za łóżko 1-osobowe na kwotę 120 zł i za transport na kwotę 200 zł oraz drugi za transport segmentu, narożnika i drzwi oraz demontaż segmentu na kwotę 300 zł.

Dowód:

-rachunki k. 17.

W dniu 25 sierpnia 2017 roku W. J. wystawił A. D. fakturę za usługi fotograficzne na kwotę 135 zł.

Dowód:

-faktura, k. 18.

W dniu 31 sierpnia 2017 roku strony rozwiązały umowę najmu. W uwagach w protokole odbioru wskazano: „balkon: uszkodzony klimatyzator, nieporządek, pozostawione rzeczy, pokój: nieporządek, pozostawione rzeczy, uszkodzony segment, uszkodzona podłoga, brak drzwi, brak łóżka 1-osobowego, brak kanapy 2-osobowej (narożnik nie nadaje się do użytku), brudne i uszkodzone ściany, uszkodzony telewizor, kuchnia: nieporządek, zdemontowany karnisz, stare jedzenie w lodówce, przedpokój: plamy krwi na podłodze, drzwiach wejściowych i do pokoju, piwnica: nieporządek, pozostawione elementy różnych mebli.

Dowód:

-rozwiązanie umowy najmu, k. 11.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie .

Powód dochodził odszkodowania za uszkodzenia powstałe w mieszkaniu, w którym wynajmował pokój pozwanej. Podstawę prawną roszczenia stanowił przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. Zgodnie z pierwszym z przywołanych przepisów, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, drugi przepis stanowi z kolei, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest

zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Zgodnie z ogólnym ciężarem dowodu, to na dochodzącym roszczenie spoczywa obowiązek wykazania (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.) istnienia zobowiązania, powstania szkody i jej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Z kolei pozwana, dla uwolnienia się od odpowiedzialności, powinna wykazać, że zużycie przedmiotu najmu wynikało z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że zawarły umowę najmu, która uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2017 roku, co potwierdzały także dokumenty przedłożone przez powoda. Spór dotyczył natomiast zakresu powstałych uszkodzeń i rozmiarów szkody.

Sąd poczynił ustalenia faktyczne w sprawie w oparciu przedłożone przez powoda umowę najmu i rozwiązanie umowy, odmawiając jednakże temu ostatniemu dowodowi wiarygodności w zakresie opisanych w nim uszkodzeń lokalu. Za takim wnioskiem przemawiało zaprzeczenie przez pozwaną, aby podpisywała dokument o takiej treści. W chwili, gdy składała swój podpis, miał on zawierać jedynie wskazania liczników, co przy braku wykazania przez powoda szkód za pomocą innych środków dowodowych, i braku wyraźnego potwierdzenia, że pozwana podpisując ten dokument akceptowała opis szkód, nie pozwala na przyjęcie, aby strony złożyły oświadczenia woli o treści wskazanej w tym dokumencie.

Sąd odmówił czynienia ustaleń faktycznych w oparciu o przedłożone fotografie, bowiem nie zawierają one daty ich sporządzenia, co nie pozwala na ustalenie, czy dokumentują one stan lokalu bezpośrednio po jego opuszczeniu przez pozwaną, czy też stan późniejszy. Powyższej wątpliwości nie rozwiewa także fakt, że faktura za wykonanie usług fotograficznych została wystawiona przed zwróceniem lokalu powodowi. Podobnie sąd ocenił przedstawiony opis stanu zdawanego pokoju i części wspólnych mieszkania i wycenę odliczeń od kaucji. Stanowią one dokumenty wygenerowane przez powoda i niezaakceptowane przez pozwaną, a nadto stwierdzone w nich uszkodzenia i prace nie wykazują okoliczności i daty ich stwierdzenia, czy powstania. Ponadto, kwoty wskazane w wycenie odliczeń od kaucji mają w przeważającej części charakter orientacyjny i brak jest wskazanej metodologii ich wyliczenia.

Za nieprzydatne dla ustaleń w sprawie sąd uznał zeznania M. B., bowiem świadek wynajmowała lokal powoda przed 2015 rokiem i nie miała wiedzy o jego stanie w okresie objętym pozwem.

Za - co do zasady - wiarygodne sąd uznał zeznania J. T., J. S., A. K. (3) i K. B. dostrzegając, że świadkowie w sposób pobieżny opisywali stan lokalu, a ich zeznania nie pozwalały na określenie wartości jego wyposażenia.

Oceniając zeznania Ł. Ł., K. C. i A. D., sąd miał na względzie, że osoby te były zainteresowane wynikiem postępowania i mogły z tej przyczyny dostosowywać swoje zeznania. Świadczy o tym przede wszystkim rozdzźwięk pomiędzy przedstawianymi przez nich opisami stanu wynajmowanego mieszkania, które według świadków było brudne, nosiło ślady eksploatacji i było wyposażone w zużyte meble i sprzęty, a według powoda jego stan był dobry. Dlatego sąd uznał za wiarygodne przede wszystkim zeznania Ł. Ł., w zakresie w jakim opisywał poszczególne uszkodzenia i okoliczności ich powstania, okoliczności wymiany łóżka na narożnik, wymiany drzwi, czy prowadzenia przez niego drobnych napraw w mieszkaniu, jak również zeznania jego i K. C., którzy wskazywali, że w chwili odbioru pokój wymagał sprzątnięcia, którą to okoliczność podawali także inni świadkowie w odniesieniu do wynajmowanych przez nich pomieszczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny roszczenia należy stwierdzić, że powód, wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu nie wykazał wszystkich okoliczności warunkujących odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej, a w szczególności nie wykazał wysokości poniesionej przez siebie szkody, przez którą należy rozumieć różnicę w majątku dłużnika pomiędzy stanem jaki by istniał, gdyby pozwana wydała lokal w należytym stanie, a stanem który zaistniał na skutek wydania przedmiotu najmu z uszkodzeniami.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, pozwana była kolejnym najemcą przedmiotowego pokoju, wcześniej był on wynajmowany przez inne osoby, a gdy nie miał najemcy, był wykorzystywany przez lokatorów innych pomieszczeń, którzy spędzali w nim czas i korzystali ze znajdujących się w nim sprzętów. Był on poddany remontowi kilka lat wcześniej i był wyposażony w używane sprzęty, niektóre „wiekowe”, jak choćby meblościanka, czy drzwi do pokoju z dużą szybą, których wartość jest trudna chociażby do oszacowania, nie wspominając o jej wykazaniu. Nie mogły być uznane za dowód szkody rachunki za zakup mebli przedstawione przez powoda, bowiem nie sposób określić, czy dotyczą one wyposażenia tożsamego z tym, które miało ulec uszkodzeniu, czy wyposażenia o wyższym standardzie. Wątpliwości sądu budziła także zasadność próby obciążenia pozwanej kosztami zakupu nowych łóżek, skoro według jej twierdzeń i zeznań jej partnera, meble te były w złym stanie, wobec czego za zgodą powoda wynieśli jedno łóżko do piwnicy, a drugie wyrzucili i w jego miejsce wstawili narożnik. Z kolei powód nie przedstawił dowodów pozwalających na skuteczne podważenie tych twierdzeń, nie mogła do tego doprowadzić podawana przez niego okoliczność zwyczajowego dokumentowania przez niego takich działań aneksami do umowy, bowiem nie została wykazana w inny sposób, niż jego zeznaniami.

Również wiadomość mailowa zawierająca szacunkowy koszt naprawy klimatyzatora nie mogła być uznana za dowód wysokości szkody w tym zakresie, bowiem jego autorem jest osoba, co do której nie ma informacji, czy ma kompetencje do dokonywania tego typu wycen, a oszacowanie przez nią kosztów naprawy nie może być utożsamiane z jego faktycznym kosztem, który może być niższy niż wartość szacunkowa, prowadząc do bezpodstawnego wzbogacenia powoda. Dokument ten może być uznany jedynie za dokument prywatny potwierdzający, że określona osoba złożyła oświadczenie woli w nim zawarte. Co więcej, należy zauważyć, że zgodnie z zeznaniami J. S., która wynajmowała przedmiotowy pokój bezpośrednio przed pozwaną, klimatyzator nie działał w tym czasie i nie był przez nią używany. Z kolei jego uszkodzenia widoczne na fotografiach pozwalają jedynie na ustalenie, że istniały w chwili ich sporządzenia, lecz nie rozstrzygają, czy powstały w trakcie wynajmowania pomieszczenia przez pozwaną, czy też później i zostały udokumentowane w celu pełnej naprawy niedziałającego wcześniej klimatyzatora. Nie należy przy tym tracić z pola widzenia, że nawet jeżeli za przedstawione na zdjęciach uszkodzenia odpowiada pozwana, to nie sposób przyjąć, aby miała obowiązek przywrócenia tego urządzenia do pełnej funkcjonalności, skoro już wcześniej nie było ono sprawne.

W oparciu o zeznania Ł. Ł. sąd przyjął, że w wynajmowanym pokoju niewątpliwie doszło do przegryzienia przewodu od telewizora, wybicia szybek w segmencie oraz uszkodzenia drzwi, które zostały wymienione na nowe, lecz i te uległy uszkodzeniu (pogryzieniu przez psa), a w trakcie ich wymiany zostało zarysowane nadproże. Jednakże, jak sygnalizowano wcześniej, brak jest dowodów pozwalających na ustalenie wartości tych rzeczy, a tym samym określenia wysokości szkody poniesionej przez powoda z tego tytułu.

Odnosząc się do uszkodzeń ścian i podłóg wynajmowanego pokoju należy zauważyć, że przedmiotowy pokój był od kilku lat nieremontowany, a przed jego wynajęciem pozwanej był wykorzystywany przez innych lokatorów. Co więcej, z zeznań Ł. Ł. wynika, że uszkodzenia tynku i podłóg ujawniły się dopiero po odsunięciu mebli. Wobec braku innych dowodów nie sposób zatem wykluczyć, że uszkodzenia te powstały we wcześniejszym okresie, zwłaszcza, że poprzednia lokatorka tego pokoju, J. S., miała przesuwać w nim meble, co niosło ze sobą ryzyko porysowania podłogi, czy uderzenia ciężkim meblem (elementem meblościanki) w ścianę i uszkodzenia tynku. Podkreślić także należy, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie wartości robót niezbędnych do usunięcia stwierdzonych uszkodzeń tak, aby doprowadzić pokój do stanu zbliżonego do tego, który miał istnieć w chwili zawierania umowy i nie sposób przyjąć, aby odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej miała się sprowadzać do przeprowadzenia całościowego remontu pomieszczenia.

Wreszcie należy stwierdzić, że powód opiera swoje roszczenia o przedstawione przez siebie oszacowanie, obejmujące nie tylko przedmiot najmu, ale także części wspólne mieszkania, takie jak kuchnia, łazienka i przedpokój, które służyły do użytku wszystkich lokatorów mieszkania. W ocenie sądu powyższy sposób użytkowania tych pomieszczeń nie pozwala na przyjęcie, że wskazane przez niego uszkodzenia spowodowała właśnie pozwana.

Z uwagi na powyższe, sąd uznał, że powód w całości nie wykazał wysokości poniesionej przez siebie szkody, a nadto w przeważającym zakresie nie udowodnił, aby przedstawiane przez niego uszkodzenia pozostawały w

adekwatnym związku przyczynowym z niedochowaniem przez pozwaną obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w stanie nieuszkodzonym, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku z dnia 26 listopada 2020 r .

Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Kuryłas