

Sygn. akt III C 647/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. O.

przeciwko E. B. (1) i S. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. B. (1) i S. L. solidarnie na rzecz powódki I. O. kwotę 1.235,48 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści pięć złotych czterdzieści osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 grudnia 2012 r. ;

II. oddała powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powódki I. O. solidarnie na rzecz pozwanych E. B. (1) i S. L. kwotę 1.975,48 zł (jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt III C 647/13

## UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

W dniu 14 grudnia 2012 r. powódka I. O. wniosła o solidarne zasądzenie od pozwanych E. B. (1) i S. L. kwoty 14.353,24 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania.

Powódka wskazała w uzasadnieniu pozwu, iż strony związane były umową najmu należącego do powódki lokalu mieszkalnego na czas określony dwóch lat, bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania za wypowiedzeniem ze strony pozwanych. Z tytułu umowy pozwane zobowiązane były uiszczać powódce czynsz najmu w kwocie 1.500 zł miesięcznie do dnia 10. danego miesiąca oraz wносить opłaty za energię elektryczną i wodę w ciągu 5 dni roboczych od dnia przedstawienia rachunków. Pozwane w dniu 9 stycznia 2012 r. przed upływem okresu umowy zwróciły powódce klucze do lokalu i od tego czasu w nim nie zamieszkiwały, zaprzestając opłacania czynszu. Na dochodzoną pozewem kwotę złożyła się nieuregulowana część czynszu najmu za listopad 2010 r. – 750 zł, za czerwiec 2011 r. – 750 zł, za grudzień 2011 r. – 300 zł, a także czynsze po 1.500 zł miesięcznie za okres od stycznia do lipca 2012 r., łącznie 12.300 zł. Powódka domagała się również należności z tytułu abonamentu telewizji kablowej za listopad 2011 r., grudzień

2011 r. i styczeń 2012 r. – 144 zł, kwoty 227,81 zł za gaz wg stanu na dzień 29 lutego 2012 r., za wodę w kwocie 846 zł. Dodatkowo powódka wniosła o zasądzenie kwoty 835,43 zł tytułem odszkodowania za uszkodzenie skrzydeł drzwiowych, ścian, narożnika ściany, wanny, deski sedesowej i lustra wraz z kosztami sprzątnięcia mieszkania.

Pozwane w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie na swą rzecz od powódki kosztów postępowania. Pozwane zakwestionowały autentyczność przedłożonej przez powódkę umowy najmu, wskazując, że strony zawarły umowę na czas nieoznaczony. Pozwane podniosły, że należny czynsz i opłaty abonamentowe zostały przez nie uregulowane, a także zakwestionowały istnienie szkody, o której mowa w pozwie, zarzucając powódce, że nie wykazała przesłanek, o których mowa w art. 471 kc. Pozwane z ostrożności zgłosiły do potrącenia z wierzytelnością powódki swą wzajemną wierzytelność z tytułu kaucji wpłaconej w kwocie 1.000 zł. Wywodziły one również, że w dniu 9 stycznia 2012 r. doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron. W sprzeciwie zakwestionowano również wierzytelność z tytułu opłat za gaz i wodę, zarzucając brak wykazania zasadności roszczenia w tym przedmiocie.

W toku postępowania strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe.

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

W dniu 5 lipca 2010 r. powódka I. O., jako wynajmująca, zawarła z pozwanymi E. B. (1) i S. L., jako najemcami, umowę najmu mieszkania położonego w S. przy ul. (...) w S. na czas określony od dnia 1 sierpnia 2010 r. na okres dwóch lat.

W umowie nie przewidziano możliwości jej wypowiedzenia przez najemców.

Przy zawarciu umowy pozwane zapłaciły powódce 1.000 zł tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie oraz zabezpieczenie wszelkich należności finansowych.

Pozwane zobowiązały się uiszczać powódce czynsz najmu w kwocie 1.500 zł miesięcznie, do dnia 10. danego miesiąca z góry oraz koszty eksploatacji lokalu obejmujące opłaty za energię elektryczną i wodę wg wskazań liczników, na podstawie faktur lub rachunków wystawionych przez dostawców w terminie 5 dni roboczych od dnia doręczenia ich pozwanym przez powódkę.

Dowody:

- umowa najmu k. 10, 132
- zeznania powódki k. 87-89, 94-96
- zeznania pozwanej E. B. – B. k. 135-136 (częściowo)

Na poczet czynszu najmu E. B. (1) wpłaciła powódce 16 grudnia 2010 r. 750 zł, 14 stycznia 2011 r. 750 zł, 21 lutego 2011 r. 750 zł, 14 marca 2011 r. 750 zł, 14 kwietnia 2011 r. 750 zł, 17 maja 2011 r. 750 zł, 8 lipca 2011 r. 750 zł, 17 sierpnia 2011 r. 750 zł, 6 września 2011 r. 750 zł, 18 października 2011 r. 750 zł, 8 listopada 2011 r. 1.500 zł. S. L. natomiast zapłaciła z tego tytułu w dniu 12 listopada 2010 r. 750 zł, 13 grudnia 2010 r. 750 zł, 11 stycznia 2011 r. 750 zł, 31 stycznia 2011 r. 750 zł, 3 marca 2011 r. 950 zł (również za energię elektryczną), 1 kwietnia 2011 r. 1.250 zł (również za energię elektryczną), 10 maja 2011 r. 750 zł, 7 czerwca 2011 r. 750 zł, 5 lipca 2011 r. 750 zł, 5 sierpnia 2011 r. 750 zł, 5 września 2011 r. 750 zł i 11 października 2011 r. 750 zł.

Dowody:

- historie rachunku k. 58, 59-60, 61-62

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zawiadomiła powódkę o rozliczeniu zużycia wody za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2011 r., z którego wynikała niedopłata w kwocie 725,40 zł, przy uwzględnieniu zaliczek wniesionych w kwocie 846,30 zł.

Dowód:

- zawiadomienie k. 50

S. L. w październiku 2011 r., a E. B. (1) pod koniec grudnia 2011 r. wyprowadziły się z mieszkania powódki, o czym powódka była powiadomiona.

W dniu 7 stycznia 2012 r. powódka dokonała w sklepie (...) zakupu m.in. rolety, wkrętaków, lamp, farby lateksowej, kluczy, gniazdek, szufelki ze zmiotką za łączną kwotę 555,74 zł, które posłużyły jej do odświeżenia i sprzątania mieszkania wynajmowanego pozwanym.

W dniu 9 stycznia 2012 r. doszło do spotkania pozwanych z powódką w ww. lokalu, podczas którego pozwane wydały powódce klucze do lokalu i rozmawiały na temat rozliczenia należności z tytułu najmu lokalu i kaucji. E. B. (1) złożyła wówczas powódce pisemne oświadczenie, w którym zobowiązała się uregulować 729 zł tytułem eksploatacji lokalu i czynszu za grudzień 2011 r., pomniejszone o kaucję wniesioną przy podpisaniu umowy. Powódka otrzymała wtedy od E. B. (1) gotówką kwotę 500 zł. Powódka nie sprzeciwiała się opuszczeniu przez pozwane mieszkania, nie zwracała uwagi, że umowa zawarta jest na czas określony.

W lutym 2012 r. E. B. (1) zapłaciła powódce 700 zł.

Powódka podejmowała starania o wynajęcie mieszkania innym osobom, jednakże nie powiodły się one.

Dowody:

- paragon z dnia 7.01.2012 r. k. 17

- oświadczenie k. 64

- zeznania świadka D. O. k. 69-70 (częściowo)

- zeznania świadka P. A. k. 78-79 (częściowo)

- zeznania powódki k. 87-89, 94-96 (częściowo)

- zeznania pozwanej E. B. – B. k. 135-136 (częściowo)

Powódka w dniu 22 lutego 2012 r. zakupiła w Castoramie farbę, papier, klocki i płótno ścierne, a także rośliny za kwotę 144,12 zł, a także silikon i emulsję gruntującą za 95,84 zł.

W dniu 31 stycznia 2012 r. spółka (...) – (...) wystosowała do powódki informację i nieuregulowaniu opłat abonamentowych za okres od listopada 2011 r. do stycznia 2012 r. w łącznej wysokości 144 zł.

(...) Spółka akcyjna w W. w dniu 10 stycznia 2012 r. wystawiła powódce fakturę za gaz na kwotę 3,87 zł, w dniu 6 lutego 2012 r. fakturę za gaz na kwotę 212,55 zł, a w dniu 29 lutego 2012 r. obciążyła powódkę kwotą 227,81 zł z tytułu rozliczenia gazu na dzień 29 lutego 2012 r.

Dowody:

- przypomnienie z dnia 31.01.2012 r. k. 11

- dodatkowy blankiet wpłaty z dnia 29.02.2012 r. k. 12

- potwierdzenie przelewu k. 13, 16
- faktura z dnia 10.01.2012 r. k. 14
- faktura z dnia 6.02.2012 r. k. 15
- faktury z dnia 22.02.2012 r. k. 18, 19

W nieustalonym czasie powódka sporządziła fotografie przedmiotowego mieszkania.

Dowody:

- zdjęcia k. 20, 51-54

W dniu 1 marca 2012 r. powódka udzieliła pełnomocnictwa K. K. do dokonywania wszelkich czynności wobec pozwanych w związku z realizacją roszczenia przysługującej jej z tytułu umowy najmu lokalu.

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2012 r. pełnomocnik powódki wezwał E. B. (3) do zapłaty kwoty 4.800 zł tytułem nieuregulowanej części czynszu najmu za listopad 2010 r., czerwiec i grudzień 2011 r. oraz czynszu za styczeń i luty 2012 r., a także kwoty 144 zł za abonament telewizji kablowej, 426,89 zł za gaz, a także 835,43 zł tytułem odszkodowania za uszkodzenie skrzydeł drzwiowych, ścian, narożnika ściany, wanny, deski sedesowej, pękniętego lustra i kosztów sprzątnięcia mieszkania.

Dowody:

- pełnomocnictwo k. 24
- wezwanie do zapłaty k. 22
- potwierdzenie nadania k. 23

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne częściowo.

Powódka domagała się od pozwanych zapłaty czynszu najmu i innych opłat obciążających najemców na podstawie umowy najmu z dnia 5 lipca 2010 r., a nadto – odszkodowania za szkody spowodowane w przedmiocie najmu.

Podstawę prawną roszczeń pozwu w zakresie należności z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych stanowił przepis art. 659 § 1 kc, zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, zaś pozostałe roszczenia znajdowały podstawę w art. 471 kc, zgodnie z którym 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.

Podstawową okolicznością sporną w sprawie pozostawał czas trwania przedmiotowej umowy. Powódka twierdziła bowiem, iż umowa ta wiązała strony w okresie od 1 sierpnia 2010 r. do 31 lipca 2012 r., wywodząc, że strony zawarły ją na czas oznaczony – dwa lata, pozwane zaś wywodziły, że umowa zawarta była na czas nieoznaczony, przy czym uległa ona rozwiązaniu za porozumieniem stron w dniu 9 stycznia 2012 r.

Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność umowy najmu, której dokument powódka przedstawiła w oryginale na ostatniej rozprawie, albowiem to pozwane, stosownie do art. 253 kpc zaprzeczając prawdziwość tego dokumentu winny wykazać, że dokument ten nie odzwierciedla treści tej umowy, którą strony zawarły w dniu 5 lipca 2010 r. Z uwagi na brak inicjatywy dowodowej pozwanych w tym zakresie, uznać należało, zgodnie z treścią

przedłożonego przez powódkę dokumentu, że umowa ta zawarta na okres 2 lat ( § 2 ust. 4 umowy), a tym samym ulegała rozwiązaniu z upływem okresu jej obowiązywania. Brak jest podstaw do tego, by wyłącznie w oparciu o zeznania pozwanej E. B. (1) uznać, że strony uzgodniły, że umowa będzie zawarta na czas nieoznaczony, a jedynie w jej dokumencie znalazł się zapis odmiennej treści, a także przyjmować, że powódka była informowana przez pozwane o ich planach zamieszkania w innych lokalach .

Zgodnie z art. 673 § 3 kc, jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, tymczasem umowa najmu z dnia 5 lipca 2010 r. w § 2 ust. 5 przewidywała jedynie po stronie powódki możliwość jej wypowiedzenia w określonych w tym paragrafie przypadkach.

Pozwane stały na stanowisku, iż umowa ta uległa rozwiązaniu w dniu 9 stycznia 2012 r. mocą porozumienia stron. O ile brak woli pozwanych kontynuowania stosunku najmu był jednoznaczny, zważywszy, że definitywnie wyprowadziły się one z mieszkania – S. L. już w październiku 2011 r., a E. B. (1) pod koniec grudnia 2011 r., co wynikało ze zgodnych w tej mierze zeznań powódki i pozwanej E. B. (1), to wola powódki w tym zakresie nie została wyraźnie przejawiona. Powódka twierdziła przeciwnie – wywodząc, że jej zamiarem było kontynuowanie umowy do 31 lipca 2012 r. Analiza zachowania powódki prowadzi jednak do wniosku, iż w dniu 9 stycznia 2012 r. również ona godziła się na rozwiązanie umowy.

Wskazać w tym miejscu należy, iż zeznania świadka D. O. (2), podobnie jak zeznania świadka P. A. (2) nie mogły stanowić w pełni wiarygodnego źródła informacji o jej okolicznościach, zważywszy, że żadna z tych osób nie była obecna ani przy zawarciu umowy, ani przy spotkaniu stron w dniu 9 stycznia 2012 r., znając przebieg wydarzeń jedynie z ich relacji. Do zeznań tych osób należało podejść z dużą dozą ostrożności, ponieważ pozostają one w bliskich relacjach ze stronami. Z tych względów Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków jedynie w zakresie, w jakim pokrywały się one z zeznaniami obu stron, a nie wyłącznie jednej, z którą są one związane, a także w części, w której znajdowały one poparcie w dowodach z dokumentów. Podnieść także należy, iż przedstawione przez powódkę zapisy z smsów okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, nie dostarczały bowiem istotnych dla sprawy okoliczności.

Odnosząc się do zeznań powódki i pozwanej E. B. (1), zwrócić należy uwagę na to, iż powódka była informowana przez pozwane przed ich wyprowadzeniem się z mieszkania o tym zamiarze, a także celu spotkania jakie miało miejsce w dniu 9 stycznia 2012 r. Nie było zatem tak, że pozwane porzuciły przedmiot najmu, nie informując o tym powódkę. Zwrócić należy uwagę na to, iż powódka w dniu 7 stycznia 2012 r. dokonała w sklepie (...) zakupu np. lamp, żyrandola, kubka na szczoteczki, dozownika mydła, rolety bambusowej, a zatem nowego wyposażenia mieszkania, a także farb do malowania ścian, co świadczy o tym, iż wówczas już zamierzała dysponować przedmiotem najmu. Gdyby powódka zamierzała pozostawić dalej lokal do dyspozycji pozwanych, to nie czyniłaby w nim żadnych zmian. Z resztą powódka sama zeznała, iż po wydaniu lokalu przez pozwane podejmowała próby jego wynajęcia innym osobom. Z zeznań powódki i pozwanej, a także oświadczenia pozwanej złożonego na piśmie w dniu 9 stycznia 2012 r. wynikało, że podczas ostatniego spotkania strony omawiały kwestię rozliczenia kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy, a zatem – czyniły takie ustalenia, jakich dokonuje się w związku z zakończeniem stosunku najmu. Powódka w żaden wyraźny sposób nie przejawiała woli kontynuowania umowy, nie sprzeciwiła się jego opuszczeniu przez pozwane, przyjęła klucze do lokalu, a następnie poddała go odświeżeniu, wymieniła część wyposażenia, podjęła starania o jego wynajęcie. Dopiero w dniu 16 kwietnia 2012 r., a zatem trzy miesiące po ostatnim spotkaniu stron, pełnomocnik powódki wystosował wezwanie do zapłaty czynszu za kolejne miesiące, w których wedle obecnego stanowiska powódki, umowa miała trwać, tj. styczeń i luty 2012 r., ale wyłącznie do pozwanej E. B. (1). Analogicznego pisma nie skierowano natomiast wobec S. L.. To w ocenie Sądu świadczy wyłącznie o tym, że powódka zmieniła zdanie co do czasu trwania umowy i to wyłącznie w odniesieniu do jednego z najemców.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał, iż w dniu 9 stycznia 2012 r. nie tylko najemcy, ale i wynajmująca godziła się na rozwiązanie umowy, a tym samym, ustała ona w tej dacie.

W konsekwencji przyjąć należało, iż pozwane zobowiązane były ponosić opłaty z tytułu czynszu najmu i dodatkowe – do dnia 9 stycznia 2012 r.

Powódka domagała się od pozwanych zapłaty części czynszu najmu za listopad 2010 r. – 750 zł, za czerwiec 2011 r. – 750 zł, za grudzień 2011 r. – 300 zł, a także czynszów po 1.500 zł miesięcznie za okres od stycznia do lipca 2012 r., przy czym – stosownie do powyższych ustaleń – uznać należało, iż za rok 2012 powódka mogła domagać się czynszu jedynie za okres od 1 do 9 stycznia 2012 r., a zatem za 9 dni kwoty 435,48 zł (1.500 zł : 31 dni x 9 dni). To na pozwanych spoczywał ciężar wykazania tego, iż dokonały zapłaty czynszu za listopad 2010 r., czerwiec 2011 r., grudzień 2011 r. i 9 dni stycznia 2012 r. Analizując przedstawione przez powódkę historie rachunku bankowego, stwierdzić należy, iż nie odnotowano na nim wpływu pełnej należności czynszowej za listopad 2010 r. – S. L. dokonała z tego tytułu przelewu jedynie kwoty 750 zł w dniu 12 listopada 2010 r. Jeżeli chodzi o czynsz za czerwiec 2011 r. to również jedynie S. L. przelała na konto powódki kwotę 750 zł w dniu 7 czerwca 2011 r. Na rachunku powódki nie odnotowano również żadnych przelewów z tytułu czynszu za grudzień 2011 r. Powódka potwierdziła w swych zeznaniach, iż otrzymała od pozwanej E. B. (1) w dniu 9 stycznia 2012 r. kwotę 500 zł, a w lutym 2012 r. 700 zł, z kwoty 729 zł, którą pozwana zobowiązała się uregulować w pisemnym oświadczeniu. Tym samym na poczet czynszu za grudzień 2011 r. należało zaliczyć 1.200 zł, uznając, że do zapłaty pozostaje pozwanym w istocie 300 zł z tego tytułu. Jeżeli pozwane przekazywały powódce jakiegokolwiek należności wynikające z umowy gotówką bez pokwitowania, to czyniły to wyłącznie na własne ryzyko. Nie sposób jedynie w oparciu o zeznania pozwanej przyjąć, iż wszystkie należności czynszowe zostały przez pozwane uregulowane. Tym samym Sąd uznał, iż pozwane nie zapłaciły kwoty 750 zł z tytułu czynszu najmu za listopad 2010 r., 750 zł - za czerwiec 2011 r., 300 zł za grudzień 2011 r., a także czynszu za 9 dni stycznia 2012 r., tj. 435,48 zł – łącznie 2.235,48 zł.

Powódka żądała od pozwanych również zapłaty 144 zł tytułem należności za abonament telewizji kablowej za listopad 2011 r., grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r., kwoty 227,81 zł za gaz wg stanu na dzień 29 lutego 2012 r. oraz kwoty 846 zł za wodę. W świetle § 2 ust. 12 umowy najmu pozwane zobowiązane były ponosić jedynie opłaty za energię elektryczną i wodę, zatem żądanie zapłaty abonamentu telewizji kablowej oraz należności za gaz nie znajdowało podstawy w treści tej umowy. Jeżeli pozwane w przeszłości należały do tych, które uiszczają, to czyniły to nie w wykonaniu tej umowy. Jeśli chodzi o żądanie zapłaty kwoty 227,81 zł dodatkowo wskazać należy, iż powódka nie wykazała tego, iż należność ta obejmuje okres, w którym strony umową najmu były związane, co czyni również to żądanie nieuzasadnionym. Z kolei z przedstawionego przez powódkę zawiadomienia o rozliczeniu zużycia wody nie wynika, by pozwane zobowiązane były do zapłaty za wodę zużytą w czasie trwania umowy kwoty 846 zł. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na to, iż rozliczenie to obejmuje okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2011 r., a zatem także czas, w którym pozwane lokalu nie wynajmowały, ponadto nie sposób w oparciu o nie ustalić wielkości zużycia wody przez pozwane w przypadającym na czas najmu okresie od 1 sierpnia 2010 r. do 30 września 2011 r. Skoro pozwane, zgodnie z § 2 ust. 12 umowy najmu, zobowiązane były pokrywać koszty zużycia wody wg wskazań liczników, to powódka winna wykazać ile dokładnie wody pozwane zużyły, a następnie jakie z tego tytułu koszty powstały.

Z powyższego wynika, iż powódka udowodniła, iż z tytułu najmu lokalu pozwane posiadały zobowiązanie do zapłaty czynszu najmu w łącznej wysokości 2.235,48 zł. Na poczet tej należności należało zaliczyć wpłaconą przez pozwane kaucję w wysokości 1.000 zł, albowiem zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego kaucja ta podlega potrąceniu z należnościami wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Wprawdzie powódka twierdziła, że kwota 1.000 zł uiszczona przez pozwane tytułem kaucji została przeznaczona na zakup kanapy dla S. L., zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez strony, jednakże twierdzenie to znalazło odzwierciedlenie jedynie w zeznaniach powódki i nie zostało poparte żadnym dowodem. Skoro kanapa ta stanowić miała wyposażenie mieszkania i w nim pozostała, to stanowiła własność powódki i trudno w tej sytuacji przyjąć, że w istocie pozwane sfinansowały zakup mebla, który jedynie miał być przez jedną z nich użytkowany.

W konsekwencji Sąd przyjął, że do zapłaty pozostaje pozwanym z tytułu czynszu najmu kwota 1.235,48 zł, stanowiąca równowartość części czynszu najmu za czerwiec 2011 r. (500 zł), część czynszu najmu za grudzień 2011 r. (300 zł) oraz czynsz za 9 dni stycznia 2012 r. (435,48 zł), albowiem uiszczoną przez pozwane kaucję należało zaliczyć na najdalej wymagalne należności.

Powódka nie wykazała zasadności swego żądania odszkodowawczego opiewającego na kwotę 835,43 zł. W świetle art. 471 kc to na powódce spoczywał ciężar wykazania szkody, nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwane oraz związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem przez nie zobowiązania i szkodą. Powódka nie wykazała zaistnienia szkody polegającej na konkretnych uszkodzeniach przedmiotu najmu i jego wyposażenia, oferując Sądowi swe ogólnikowe zeznania, w których wskazała jedynie jakie elementy mieszkania miały ulec uszkodzeniu, bez wykazania charakteru i rozmiarów tych uszkodzeń. Przedstawione przez powódkę zdjęcia są mało czytelne, a ponadto nie sposób ustalić kiedy zostały one sporządzone. Powódka nie dowiodła również, że przedmiotowe uszkodzenia powstały w wyniku nienależytego korzystania przez pozwane z przedmiotu najmu i jego wyposażenia. Ponadto nawet gdyby przyjąć, iż doszło do wskazywanych przez powódkę uszkodzeń, to nie przedstawiła ona żadnych dowodów na to, że koszt ich naprawy wyniósł żadaną przez nią kwotę 835,43 zł. Powódka nawet nie potrafiła wyjaśnić jakie konkretnie należności na tą kwotę składają się, w sytuacji gdy nie odpowiada ona sumie należności wynikających z przedstawionych przez powódkę faktur i paragonu ze sklepu (...), mających potwierdzać wysokość doznanej przez nią szkody, a ponadto nie dowiodła związku pomiędzy wydatkami ujętymi w tych dokumentach i wskazywanymi uszkodzeniami. Wskazać dla przykładu należy, iż trudno uznać za wydatek konieczny do przywrócenia przedmiotu najmu do należytego stanu ten, który związany był z zakupem w dniu 7 stycznia 2012 r. elementów wyposażenia mieszkania w postaci rolety, kubka na szczoteczki do zębów, dozownika, żyrandola, skoro powódka nie twierdziła nawet, by uległy one uszkodzeniu. Z tych względów Sąd nie znalazł podstaw do uznania za zasadne żądania zapłaty przez pozwane ww. odszkodowania.

W tej sytuacji w punkcie I wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.235,48 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 14 grudnia 2012 r. Wprawdzie pozwane pozostawały w opóźnieniu w zapłacie części czynszu za czerwiec 2011 r. od dnia 11 czerwca 2011 r., części czynszu za grudzień 2011 r. od dnia 11 grudnia 2011 r., a czynszu za styczeń 2012 r. od dnia 11 stycznia 2012 r., a to uzasadniałoby żądanie zapłaty przez powódkę odsetek ustawowych od kwoty 500 zł od dnia 11 czerwca 2011 r., od kwoty 300 zł od dnia 11 grudnia 2011 r., a od kwoty 435,48 zł od dnia 11 stycznia 2012 r., stosownie do art. 481 § 1 i 2 kc, jednakże Sąd będąc związany granicami pozwu, nie był władny zasądzić tych odsetek za cały czas opóźnienia.

W konsekwencji uznania powództwa za częściowo zasadne, w punkcie II wyroku, w pozostałym zakresie Sąd je oddalił.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku znalazło podstawę w art. 100 kpc i uwzględniało fakt, iż powódka wygrała proces w 8,6%, a pozwane – 91,4%. Na koszty postępowania poniesione przez powódkę złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego – 2.400 zł, opłata od pozwu – 300 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 2.717 zł. Z tej kwoty powódce należał się zwrot 8,6%, a zatem 233,66 zł. Z kolei pozwane poniosły koszty postępowania w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego – 2.400 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 2.417 zł. Z tej kwoty pozwany należał się zwrot 2.209,14 zł. Po rozdzieleniu tych kosztów, to powódka zobowiązana była zwrócić pozwanym kwotę 1.975,48 zł (2.209,14 zł – 233,66 zł). Z tych przyczyn zasądzone od powódki solidarnie na rzecz pozwanych taką właśnie kwotę tytułem kosztów postępowania.