

sygn. akt II Ca 1050/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015r. **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy Wydział II Cywilny - Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Irena Dobosiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2015r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M. K., W. K.**

przeciwko **P. Ś., E. Ś.**

o zapłatę

na skutek **apelacji pozwanych**

od wyroku Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 8 listopada 2013r. sygn. akt IC 913/12 upr.

oddala apelację.

II Ca 1050/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i W. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanych P. Ś. i E. Ś. kwoty 7.901,41 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zapłaty czynszu, a także za wodę i ścieki za okres od stycznia 2009 r. do lutego 2012 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwani podnieśli, że mieszkanie nadawało się do remontu, dlatego też żądanie zapłaty nie jest uzasadnione.

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Inowrocławiu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.201,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 maja 2012 r. do dnia zapłaty (punkt 1), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 2), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Inowrocławiu kwotę 10,50 zł tytułem zwrotu kosztów podróży świadka (punkt 3) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 835 zł tytułem kosztów procesu (punkt 4).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

Powodowie zawarli pozwanym w dniu 25 czerwca 2008 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego w K. przy ul. (...), składającego się z 3 pokoi, kuchni i przedpokoju o łącznej powierzchni 73 m² oraz piwnicy. Czynsz ustalono na kwotę 600 zł miesięcznie. Najemca nadto zobowiązał się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych tj. za prąd, gaz i wodę, z tymże opłata za wodę pobierana była ryczałtowo z rozliczeniem na koniec roku kalendarzowego. W umowie strony ustaliły dwumiesięczny czynsz jako kaucję dla zabezpieczenia ewentualnych szkód czy zaległości w opłatach.

Mieszkanie przekazano pozwany spisując protokół zdawczo-odbiorczy, w którym podano, że instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa i domofon są sprawne. W umowie wskazano też, że mieszkanie wymaga odświeżenia poprzez malowanie.

Pozwany uznał roszczenie do kwoty 1.200 zł tj. za listopad i grudzień 2011 r. podnosząc, że musiał wykonać niezbędne remonty w mieszkaniu celem wydzielenia łazienki (400 zł), nadto zakupił kuchenkę gazową o wartości 350 zł, która pozostała w mieszkaniu, piec do ogrzewania o wartości 200 zł, a nadto założył okna plastikowe. Wobec tego powód oświadczył, że na poczet należności zalicza pozostawione okna plastikowe o wartości 1.400 zł oraz kwotę 200 zł stanowiącą koszt wymiany. Sąd przy tym zaznaczył, że postępowanie dowodowe potwierdziło, że mieszkanie wymagało niezbędnych remontów. Świadczenie powołani w sprawie zgodnie podali, że mieszkanie nie miało łazienki, a także źródła ciepła. Prace i wydatki pozwanych zmieniły ten stan rzeczy. Nadto wstawili oni dwa okna plastikowe.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał i przyjął, że koszt wydzielenia łazienki wyniósł 400 zł, zaś zakupiony piec – 200 zł. Sąd szacunkowo ocenił, że koszt instalacji elektrycznej, której wykonanie było niezbędne, zamykał się w kwocie 350 zł. Nie bez znaczenia był fakt, że remont został przeprowadzony samodzielnie przez pozwanego, któremu pomagał zięć – świadek B. C.. Wobec tego Sąd przyjął kwotę 1.500 zł jako niezbędny koszt przeprowadzenia remontu celem jego przystosowania do korzystania.

Następnie Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 664 § 1 k.c., z którego wynika, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania tych wad.

W świetle powyższego Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.201,41 przyjmując, że dochodzoną kwotę 7.901,41 zł należy pomniejszyć o następujące kwoty: 1.400 zł tytułem pozostawionego i zamontowanego przez pozwanych okna plastikowego, 200 zł tytułem części czynszu za miesiąc styczeń 2009 r. (powodowie odliczyli tę kwotę od żądania), 1.500 zł tytułem kosztu remontu. Nadto Sąd wskazał, że powodowie niezasadnie żądają czynszu najmu za miesiąc luty 2012 r., gdyż w tym okresie pozwani nie korzystali już z lokalu. Powodowie przejęli mieszkanie dnia 9 lutego 2012 r. co potwierdza protokół przejęcia. Łączeni zatem od dochodzonej kwoty należało odliczyć kwotę 3.700 zł, co dało kwotę 4.201,41 zł i taką sumę Sąd zasądził w punkcie 1 wyroku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu (2 maja 2012 r.) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wnieśli pozwani domagając się jego zmiany „na ich korzyść”. W uzasadnieniu podali, że ponieśli znaczne koszty na remont wynajmowanego mieszkania, a także, że z racji stanu lokalu, którym nie byli zainteresowani powodowie jako właściciele, została im wyrządzona szkoda, zarówno majątkowa jak i niemajątkowa. Z tych względów żądanie zapłaty czynszu najmu, w przekonaniu pozwanych, nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie, bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, o jakiej mowa w art. 233 § 1 k.p.c., które to ustalenia Sąd odwoławczy w całości akceptuje i przyjmuje za podstawę także własnego rozstrzygnięcia. Na aprobatę zasługuje również ocena prawna roszczenia powodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji.

Podstawę faktyczną złożonego w sprawie powództwa stanowi łącząca strony umowa najmu z dnia 25 czerwca 2008 r. oraz okoliczność, że pozwani, zobowiązani według tej umowy do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w kwocie 600 zł oraz stosownych opłat eksploatacyjnych (prąd, gaz, woda), obowiązku tego nie dopełniali. Biorąc pod uwagę

całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie jest uzasadnione co do zasady, albowiem pozwani nie wykazali, aby uiszcili umówiony czynsz najmu za okresy wskazane w pozwie. Słusznie przy tym Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powodowie nie mogą domagać się czynszu także za miesiąc luty 2012 r., albowiem już 9 lutego przejęli mieszkanie po uprzednim jego opuszczeniu przez pozwanych. Obrona pozwanych w sprawie skoncentrowała się natomiast na wykazaniu jakie remonty byli oni zmuszeni wykonać za własne środki pieniężne celem przywrócenia mieszkania powodów do umówionego użytku, co miało ubezszkudnić żądanie zapłaty czynszu. Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że przeprowadzone postępowanie dowodowe w znacznym stopniu potwierdziło ich twierdzenia w tym zakresie. Pozwani bowiem wstawili w mieszkaniu okno plastikowe, które zostawili, wydzielili z kuchni łazienkę, albowiem nie było jej w lokalu, zakupili piec kuchenny, który także pozostał w lokalu, a nadto wykonali instalację elektryczną. Szacunkowe wyliczenie wydatków poczynionych przez pozwanych, dokonane przez Sąd Rejonowy, zasługuje na aprobatę, tym bardziej, że ma ono swoje uzasadnienie w szczególności w zgodnych zeznaniach świadków i stron postępowania. Przede wszystkim wskazać należy, że sam powód M. K. wskazał, że koszt wyodrębnienia łazienki mógł wynieść 400 zł, nadto wartość okna plastikowego oraz pieca określił odpowiednio na kwoty 1.400 zł i 200 zł. Zatem uprawnione było przyjęcie, że wydatki związane z remontem – nie włączając w ich zakres wymianę okna – związane z przywróceniem lokalu do stanu pozwalającego na jego używanie przewidziane w umowie, mogły zamknąć się w kwocie 1.500 zł. Powyższe prace służyły bowiem przywróceniu nieruchomości należącej do powodów minimalnego standardu, jaki winien spełniać lokal mieszkalny podlegający wynajęciu.

Wykonane przez pozwanych prace remontowe i poniesione z tego tytułu koszty, które podlegały uwzględnieniu, mogły skutkować jedynie obniżeniem dochodzonej kwoty, albowiem ich wartość była niższa od kwoty wskazanej w pozwie, której zapłaty tytułem czynszu najmu dochodzili powodowie. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazuje, że uiszczenie czynszu najmu stanowi podstawowy obowiązek najemcy i póki pozwani mieszkali w lokalu powodów, byli zobowiązani płacić umówioną kwotę z tego tytułu, o czym wprost stanowi art. 659 k.c. Nadto zaznaczyć należy, że w sprawie nie wynika, aby w toku obowiązywania umowy pozwani, z racji stanu lokalu i przeprowadzonych prac, podjęli z powodami negocjacje odnośnie obniżenia kwoty należnej tytułem czynszu. Skoro w tym zakresie nie nastąpiły żadne odienne ustalenia, to bez względu na przeprowadzane prace, czynsz za każdy miesiąc był należny w kwocie 600 zł.

Tym samym Sąd Rejonowy trafnie pomniejszył żądaną kwotę o łączną kwotę 3.700 zł, uznając roszczenie za uzasadnione w części dotyczącej kwoty 4.201,41 zł.

Odnosząc się do pozostałych twierdzeń zawartych w apelacji podkreślić należy, że niniejsze rozstrzygnięcie nie zamyka drogi pozwanym do poszukiwania ochrony prawnej przed sądem, jeżeli twierdzą, że postępowanie powodów związane z beczynnością odnośnie stanu wynajętego lokalu skutkowało powstaniem w ich dobrach zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych, szkody.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych jako niezasadną.