

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 01 kwietnia 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **T. Z.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego T. Z. na rzecz powoda J. S. kwotę 9 410,27 złotych (dziewięć tysięcy czterysta dziesięć złotych dwadzieścia siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 534,91 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 976,47 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1 980,89 złotych za okres od dnia 21 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 2 829 złotych za okres od dnia 26 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 351 złotych za okres od dnia 15 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 396 złotych za okres od dnia 15 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 552 złotych za okres od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 890 złotych za okres od dnia 16 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 900 złotych za okres od dnia 16 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 900 złotych za okres od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego T. Z. na rzecz powoda J. S. kwotę 1 517 złotych (jeden tysiąc pięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 sierpnia 2015 roku powód J. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego T. Z. kwoty 9 410,27 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 534,91 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty, 976,47 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty, 1 980,89 złotych za okres od dnia 21 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 2 829 złotych za okres od dnia 26 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 351 złotych za okres od dnia 15 września 2012 roku do dnia zapłaty, 396 złotych za okres od dnia 15 października 2012 roku do dnia zapłaty, 552 złotych za okres od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 890 złotych za okres od dnia 16 września 2012 roku do dnia zapłaty, 900 złotych za okres od dnia 16 października 2012 roku do dnia zapłaty, 900 złotych za okres od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód J. S. wskazał, iż wierzytelność dochodzona w niniejszym postępowaniu wynika z rozliczenia umowy najmu zawartej z pozwanym T. Z., który wynajmowany lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. opuścił w dniu 20 sierpnia 2012 roku pozostawiając go w stanie istotnie pogorszonym oraz nie wynikającym z normalnej eksploatacji, w szczególności zdewastowana została łazienka, pokój i przedpokój, gdyż długotrwałe wycieki z nieszczelności kanalizacji spowodowały zagrzybienie tych pomieszczeń. Nadto, powód J. S. wskazał, iż wezwał najpierw pozwanego do usunięcia wyrządzonych szkód, jednakże w związku z brakiem reakcji pozwanego, powód powierzył wykonanie naprawy zniszczeń innej osobie na koszt pozwanego, zaś wpłaconą przez pozwanego kaucję w kwocie 900 złotych powód zaliczył na poczet utraconej pralki W. (300 złotych), uszkodzonej lodówki (150 złotych), uszkodzonego blatu kuchennego (50 złotych), zakupu wodomierzy (390 złotych) oraz części czynszu za miesiąc sierpień 2012 roku (10 złotych).

Na dochodzoną niniejszym pozwem kwotę składają się kwoty: 534,91 złotych tytułem rozliczenia za zużytą wodę i gaz, 976,47 złotych tytułem rozliczenia za energię elektryczną, 1980,89 złotych tytułem rozliczenia za ciepło zużyte do ogrzewania mieszkania, 2 829 złotych tytułem rozliczenia za wykonany na koszt pozwanego remont, 351 złotych tytułem czynszu za miesiąc sierpień 2012 roku, 396 złotych tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2012 roku, 552 złotych 351 złotych tytułem czynszu za miesiąc październik 2012 roku oraz 2 690 złotych 351 złotych tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2012 roku – październik 2012 roku – łącznie kwota 10 310,27 złotych.

Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie została ustalona na podstawie art. 25 § 2 k.p.c. postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 04 stycznia 2016 roku (k. 77 akt) na kwotę 9 410,27 złotych, po pozostawieniu rozszerzenia powództwa do kwoty 10 310,27 złotych dokonanego pismem procesowym z datą w nagłówku „dnia 21 września 2015 roku” w zakresie rozszerzenia żądania – bez rozpoznania, z uwagi na treść art. 505⁴ k.p.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany T. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując w uzasadnieniu, iż lokal mieszkalny w chwili jego wynajęcia od powoda był w bardzo złym stanie technicznym, a wyposażenie mieszkania nosiło liczne ślady uszkodzeń. Armatura sanitarna, rury w łazience, odpływ wanny, umywalki i sedesu w toalecie były nieszczelne i wymagały nieustannego usuwania wyciekającej wody po każdorazowym użyciu tych urządzeń. Pozwany wskazał, iż w pierwszych dniach wynajmu poinformował powoda o niesprawnej instalacji w łazience, tj. o wyciekach z odpływu sedesu, rur przy umywalce i wannie, o czym powód przekonał się naocznie, w tym obejrzał powstający grzyb na ścianie łazienki, jednakże nie podjął jakichkolwiek działań. Pozwany na własny koszt sprowadził hydraulika, który naprawił instalację odpływową umywalki i kilkakrotnie informował powoda o dalszych wyciekach z instalacji odpływowej sedesu. Pozwany T. Z. potwierdził, iż w dniu 20 sierpnia 2012 roku lokal został przekazany powodowi J. S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 17 maja 2011 roku pomiędzy J. S. a T. Z. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron, za wypowiedzeniem, z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 900 złotych miesięcznie, płatny z góry do 15. dnia każdego miesiąca; nadto najemca zobowiązany był do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu.

Zgodnie z § 7 umowy najemca zobowiązany został do wpłacenia kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu, tj. kwoty 900 złotych, która podlegała zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie nie pogorszonym wynajmującemu, a także po spełnieniu wszelkich warunków umowy, czyli opłaceniu rachunków i czynszu ściśle powiązanych z umową.

W dniu 17 maja 2011 roku T. Z. zapłacił J. S. kwotę 1 800 złotych tytułem czynszu i kaucji.

niesporne, a nadto: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 36-37 akt

Będący przedmiotem najmu lokal mieszkalny numer (...) był lokalem o niskim standardzie wykończenia i wyposażenia. Nie był to lokal zagrzybiony. W lutym 2011 roku właściciel tego lokalu J. S. przeprowadził w nim remont kuchni polegający na zamontowaniu nowych mebli kuchennych wraz z nowym blatem kuchennym.

Mimo niskiego standardu lokalu T. Z., z uwagi na trudną sytuację rodzinną, jak i niski czynsz najmu, zdecydował się na jego wynajęcie.

W lokalu tym zamieszkiwał T. Z. oraz jego ówczesna partnerka (obecnie żona) P. Z., okazjonalnie zaś przebywały w nim także dzieci T. Z..

J. S. na prośbę T. Z. zakupił używaną pralkę marki W., na którą sprzedawca udzielił mu trzymiesięcznej gwarancji (liczonej od dnia 25 maja 2011 roku). Wartość pralki wynosiła około 300 złotych. Gdy pralka się zepsuła, T. Z. wyrzucił ją, bez porozumienia z powodem (oddał do utylizacji).

umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 36-37 akt, twierdzenia powoda J. S. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 00:35:03-01:06:05), twierdzenia pozwanego T. Z. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 01:06:05-01:30:21), zeznania świadka P. Z. – protokół rozprawy z dnia 05 lutego 2016 roku – k. 89-90 akt (zapis cyfrowy 00:09:52-00:34:08), dokumentacja fotograficzna – k. 107-111 akt, gwarancja – k. 65 akt, zeznania świadka M. B. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku – k. 112-114 akt (zapis cyfrowy 00:05:10-00:18:26)

Stosownie do § 2 ust. 2 umowy obejmując przedmiot najmu najemca T. Z. nie wnosił zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

W niedługim czasie po wprowadzeniu się do mieszkania numer (...) T. Z. zauważył wyciek wody spod wanny. Zawiadomił telefonicznie o powyższym J. S., który zjawił się w lokalu i osobiście usterkę usunął wymieniając syfon.

W grudniu 2011 roku w celu obniżenia rachunków za wodę pomiędzy J. S. a T. Z. doszło do zawarcia ustnego porozumienia dotyczącego rozliczenia za zamontowanie w lokalu nowych wodomierzy. J. S. zobowiązał się do pokrycia kosztów wymiany wodomierzy (co uczynił osobiście), zaś T. Z. – do pokrycia kosztów ich zakupu, a także do zwrotu wodomierzy zdemontowanych, które zostały pozostawione w lokalu numer (...) do czasu legalizacji (opłombowania) nowych i spisania stanu zdemontowanych liczników przez pracowników spółdzielni.

Wodomierze zostały zlegalizowane przez upoważnionych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. w dniu 12 grudnia 2011 roku. T. Z. nie zwrócił zdemontowanych wodomierzy.

Koszt zakupu nowych wodomierzy wynosił 270,20 złotych. Wartość zdemontowanych wodomierzy (4 sztuk) wynosiła 120 złotych.

twierdzenia powoda J. S. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 00:35:03-01:06:05), twierdzenia pozwanego T. Z. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 01:06:05-01:30:21),

zeznania świadka P. Z. – protokół rozprawy z dnia 05 lutego 2016 roku – k. 89-90 akt (zapis cyfrowy 00:09:52-00:34:08), pismo – k. 106 akt, oświadczenie J. S. – k. 62 akt, paragon wraz z kartą gwarancyjną – 63-64 akt

Po jakimś czasie, w związku z poluzowaniem się uszczelki na połączeniu muszli ustępowej z odpływem kanalizacji oraz rurociągu odpływu sedesu, w trakcie korzystania z niego tj. po uruchomieniu spłuczki i spuszczeniu wody, za każdym razem woda z nieszczelności wyciekała na posadzkę łazienki. T. Z. nie dokonał naprawy nieszczelności, nie wezwał także hydraulika celem dokonania naprawy. Wypływająca woda oraz nieczystości były przez niego oraz osoby korzystające z sedesu wycierana za pomocą szmatki.

T. Z. nie informował o powyższym właściciela mieszkania J. S..

Wydostające się stale na posadzkę łazienki ścieki spowodowały zagrzybienie ściany w łazience i rozprzestrzenie się grzyba również na ścianę w przedpokoju i małym pokoju, co widoczne stało się w okolicach marca 2012 roku.

Ani T. Z., ani P. Z. nie podejmowali żadnych działań mających na celu usunięcie zagrzybienia, poza kilkakrotnym użyciem środka grzybobójczego w sprayu.

twierdzenia powoda J. S. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 00:35:03-01:06:05), twierdzenia pozwanego T. Z. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 01:06:05-01:30:21), zeznania świadka P. Z. – protokół rozprawy z dnia 05 lutego 2016 roku – k. 89-90 akt (zapis cyfrowy 00:09:52-00:34:08), opinia techniczna wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 46-49 akt, zeznania świadka G. T. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku – k. 112-114 akt (zapis cyfrowy 00:19:08-00:34:50)

W związku z faktem utraty przez T. Z. telefonu, a wraz z nim numeru telefonu do J. S., oświadczeniem złożonym za pośrednictwem poczty elektronicznej, w maju 2012 roku T. Z. poinformował J. S. o wypowiedzeniu umowy najmu, z zachowaniem przewidzianego w umowie okresu wypowiedzenia. Z uwagi jednakże na fakt, iż mieszkanie, do którego miał się przeprowadzić wraz z P. Z. nie zostało wykończone do końca lipca 2012 roku, strony porozumiały się co do dalszego pobytu w tym mieszkaniu przez okres jeszcze kilku dni.

Ostateczne przekazanie lokalu mieszkalnego numer (...) nastąpiło w dniu 20 sierpnia 2012 roku.

Lokal został zwrócony J. S. w stanie pogorszonym – na ścianie łazienki, przedpokoju i jednego z pokoi rozprzestrzenił się grzyb, nadto – uszkodzony został (nacięty) blat kuchennym, zepsute zostały także drzwiczki zamrażalnika w lodówce.

Tego dnia T. Z. i J. S. spisali również stan liczników odmierzających zużycie ciepłej i zimnej wody w mieszkaniu, a także stan licznika energii elektrycznej.

twierdzenia powoda J. S. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 00:35:03-01:06:05), twierdzenia pozwanego T. Z. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku (zapis cyfrowy 01:06:05-01:30:21), pismo „liczniki T. 8c/5” – k. 38 akt, zeznania świadka P. Z. – protokół rozprawy z dnia 05 lutego 2016 roku – k. 89-90 akt (zapis cyfrowy 00:09:52-00:34:08), zeznania świadka M. B. – protokół rozprawy z dnia 01 kwietnia 2016 roku – k. 112-114 akt (zapis cyfrowy 00:05:10-00:18:26)

Rozliczenie centralnego ogrzewania za okres od dnia 01 czerwca 2011 roku do dnia 31 maja 2012 roku wykazywało niedopłatę w kwocie 1 980,89 złotych.

Rozliczenie kosztów wody i centralnego ogrzewania za okres od dnia 01 grudnia 2011 roku do dnia 31 maja 2012 roku wykazywało niedopłatę w kwocie 534,91 złotych.

W wyniku rozliczenia zużytej w czasie trwania umowy najmu energii elektrycznej do zapłaty przez najemcę pozostała kwota 976,47 złotych.

Wymiar opłat zawiązanych z eksploatacją lokalu numer (...) w miesiącu sierpniu 2012 roku wynosił 351,04 złotych, w miesiącu wrześniu 2012 roku – 396,06 złotych, a w miesiącu październiku 2012 roku – 552,69 złotych.

rozliczenie – k. 43-44 akt, rozliczenie – k. 39-40 akt, rozliczenie – k. 45 akt, wymiar opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu – k. 57-60 akt

J. S. wielokrotnie wzywał, za pośrednictwem korespondencji elektronicznej, T. Z. do uregulowania zaległych należności powstałych w czasie korzystania z lokalu mieszkalnego numer (...) przez T. Z., a nadto – do usunięcia powstałego zagrzybienia i uszczelnienia odpływu z ubikacji.

W związku z brakiem reakcji, J. S. wykonanie powyższych czynności powierzył wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu. W okresie od dnia 03 września 2012 roku do dnia 10 października 2012 roku w lokalu mieszkalnym numer (...) zostały wykonane następujące prace: dezynfekcja wstępna skażonych miejsc i mieszkania, skucie tynków i wyniesienie gruzu, rozebranie paneli podłogowych i listew przyściennych, oczyszczenie i dezynfekcja paneli oraz listew przyściennych, suszenie i dezynfekcja stropu i wykładzin pod panelami, demontaż i oczyszczenie ubikacji, końcowa dezynfekcja skażonych pomieszczeń – ozonowanie, odtworzenie tynków, malowanie ścian, ponowny montaż paneli i listew przyściennych, zakup i założenie nowych uszczelnień ubikacji i dolnopłuka, montaż ubikacji i dolnopłuka oraz sprzątnięcie po wykonanych pracach.

Koszt przeprowadzenia tych prac wyniósł 2 829 złotych.

J. S. wezwał T. Z. do zapłaty powyższej kwoty.

korespondencja elektroniczna – k. 56 akt, Faktura VAT numer (...) – k. 54 akt, zestawienie wykonanych prac – k. 55 akt

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, dowodu z zeznań świadków: P. Z., M. B. i G. T., jak również dowodu z przesłuchania stron.

Odnosząc się do poszczególnych dowodów zebranych w sprawie, wskazać należy, iż dokumenty przedłożone przez strony Sąd uznał za w pełni wiarygodne i nie budzące wątpliwości co do ich autentyczności, tym bardziej, że nie były one kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się również na zeznaniach świadka P. Z. przede wszystkim w zakresie, w jakim wskazywała ona na stan wynajmowanego lokalu oraz okoliczności związane z przeciekaniem wody i ścieków z rury odpływowej sedesu. Sąd uznał jednakże za niewiarygodne jej twierdzenia odnośnie kilkukrotnych, wręcz dość częstych wizyt powoda w zajmowanym przez nią z pozwanym mieszkaniu, albowiem nie znajduje to potwierdzenia w pozostałym materialnym dowodowym, w tym w twierdzeniach powoda, który konsekwentnie i logicznie wskazywał jedynie na wizytę celem usunięcia nieszczelności wanny i wizytę związaną z wymianą wodomierzy w grudniu 2011 roku, a czemu Sąd dał wiarę. Sąd natomiast nie dał wiary jej twierdzeniom, że pokazywała ona w czasie tej ostatniej wizyty powodowi powstający na ścianie łazienki grzyb – trudno bowiem przyjąć, iż powód pozostawiłby taką informację bez jakiegokolwiek reakcji i prób zaradzenia temu, mając przecież wiedzę o szybkim rozprzestrzenianiu się takiego zagrzybienia i szkodliwości dla zdrowia przebywających w takich pomieszczeniach osób. Nadto, co do zeznań świadka dotyczących informowania powoda o nieszczelności spod sedesu, Sąd miał na uwadze, iż świadek osobiście o powyższym powoda nie informowała, a okoliczności zawiadamiania o tym powoda przez pozwanego T. Z. są jej znane wyłącznie z relacji pozwanego, co potwierdzają użyte w jej zeznaniach sformułowania takie jak np. „mąż mówił mi”. Sąd również ocenił za niewiarygodne jej zeznania odnośnie zabrania przez powoda starych zdemontowanych wodomierzy w momencie ich wymiany, stoi to bowiem w sprzeczności z treścią twierdzeń samego pozwanego, który wskazywał, iż „te wodomierze były w szafce i potem już ich nie było”. Oceniając zeznania świadka P. Z., Sąd miał przy tym na względzie, iż świadek jest osobą najbliższą dla pozwanego, a więc niewątpliwie bezpośrednio

zainteresowaną rozstrzygnięciem sprawy na korzyść pozwanego, choć okoliczność ta sama w sobie nie może prowadzić do zdyskredytowania jej zeznań.

Odnosząc się do zeznań świadka M. B. Sąd uznał je w całości za wiarygodne, spójne i mające potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Sąd oprął się na nich dokonując ustaleń faktycznych przede wszystkim w zakresie, w jakim świadek wskazywała na stan wynajmowanego lokalu – świadek jako pośrednik nieruchomości mający na celu znalezienie najemcy tego lokalu dokładnie oglądała przedmiotowe mieszkanie (w tym korzystała z toalety) i jak zeznawała, nie było w nim żadnych wycieków, czy pleśni, urządzenia sanitarne nie były zaś niesprawne. Świadek wskazała również, iż w sierpniu 2012 roku oglądała to mieszkanie już po wyprowadzeniu się najemcy i stan tego lokalu był znacznie pogorszony w stosunku do stanu mieszkania sprzed wynajęcia, głównie z uwagi na zagrzybienie.

Zeznania świadka G. T. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim świadek wskazywał na ogólnie niski standard mieszkania, jak i fakt, że podczas wizyt u pozwanego widział nieszczelności w łazience, okoliczności te znajdują bowiem odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym i w zasadzie są niekwestionowane. Natomiast odnośnie okoliczności zawiadomienia powoda o nieszczelności z sedesu i braku reakcji powoda, Sąd zważył, iż okoliczności te były mu znane wyłącznie z relacji pozwanego.

W odniesieniu do twierdzeń stron, Sąd dał im wiarę w zakresie, w jakim znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, z tym, że jeżeli chodzi o pozwanego T. Z. – Sąd nie dał wiary jego twierdzeniom, iż wręcz wielokrotnie informował powoda o nieszczelności instalacji w łazience, zwłaszcza o wyciekach z odpływu sedesu. Pozwany nie potrafił wskazać ile razy, kiedy, w jaki sposób i w jakich okolicznościach informował o powyższym powoda, tym, bardziej, iż – jak sam wskazywał – przez dłuższy okres czasu nie miał numeru telefonu do powoda, jedyną zaś formą kontaktu była korespondencja elektroniczna (w tej też formie zostało złożone wypowiedzenie umowy najmu). Wprawdzie pozwany T. Z. wskazywał, iż nie posiada dostępu do tej korespondencji, gdyż prowadzona była ona z konta służbowego pozwanego, który w tej firmie już nie pracuje, niemniej jednakże, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania, że poinformował powoda o tych nieprawidłowościach i to niezwłocznie po ich stwierdzeniu.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że kilka dni po wprowadzeniu się poinformował telefonicznie powoda o nieszczelności z sedesu i powód w żaden sposób na to nie zareagował, zwłaszcza w świetle tego, że po poinformowaniu o nieszczelności spod wanny, powód przyjechał do mieszkania i nieszczelność usunął. Skoro zatem, jak twierdzi pozwany, również i wtedy poinformował po raz kolejny powoda o wycieku spod sedesu, to sprzeczne z logiką byłoby naprawienie przez powoda wanny, a pozostawienie nieszczelności pod sedesem i niewykazywanie tą awarią jakiegokolwiek później zainteresowania, w tym w grudniu 2011 roku w czasie wizyty w mieszkaniu w związku z wymianą wodomierzy, mając nadto na uwadze fakt, iż powód jest inżynierem hydraulikiem, a więc osoba mającą wiedzę i umiejętności w zakresie stwierdzenia awarii urządzeń sanitarnych i ich ewentualnych napraw, jak i z pewnością – świadomość zagrożenia rozwojem grzybów i pleśni na wilgotnych powierzchniach ścian.

Twierdzenia pozwanego Sąd uznał za niewiarygodne także w zakresie, w jakim wskazywał on na zagrzybienie na ścianie łazienki istniejące już od pierwszego dnia najmu (w odpowiedzi na pozew), przesłuchiwany na rozprawie w dniu 01 kwietnia 2016 roku przyznał bowiem, że grzyb pojawił się dopiero w okresie późniejszym, zaś w chwili obejmowania w posiadanie mieszkania – żadnego zagrzybienia nie było.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny. Spór między stronami sprowadzał się do ustalenia zasad rozliczenia stron z tytułu umowy najmu oraz do ustalenia, czy naprawa nieszczelności odpływu sedesu była naprawą drobną obciążającą najemcę, a w konsekwencji – czy powodowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze w wysokości dochodzonej pozwem z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Sąd nie miał wątpliwości, była to zresztą również okoliczność niekwestionowana przez żadną ze stron, iż do rozwiązania stosunku najmu doszło w związku ze złożeniem przez pozwanego T. Z. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (w formie elektronicznej), z zachowaniem przewidzianego przez umowę okresu wypowiedzenia, następnie zaś strony porozumiały się co do dalszego zamieszkiwania pozwanego i jego partnerki P. Z. jeszcze w miesiącu sierpniu 2012 roku, co zakończone ostatecznie zostało wyprowadzeniem się pozwanego i zdaniem lokalu w dniu 20 sierpnia 2012 roku.

W świetle powyższego Sąd nie miał wątpliwości, iż zasadne było obciążenie pozwanego T. Z. należnościami, do uiszczenia których zobowiązany był w związku z istnieniem między stronami stosunku najmu, tj. czynszem najmu za miesiąc sierpień 2012 roku, opłatami eksploatacyjnymi za miesiąc sierpień 2012 roku, rozliczeniem za zużytą wodę w okresie od dnia 01 grudnia 2011 roku do dnia 31 maja 2012 roku, a więc w okresie, gdy pozwany bezsprzecznie korzystał z lokalu – w kwocie 534,91 złotych, rozliczeniem za zużytą energię elektryczną – w kwocie 976,47 złotych (należność ta ustalona została przez powoda według wskazań licznika spisanych w dniu 20 sierpnia 2012 roku i nie została w żaden sposób w niniejszym postępowaniu przez pozwanego zakwestionowana) oraz rozliczeniem za ciepło zużyte do ogrzewania mieszkania (za okres od dnia 01 czerwca 2011 roku do dnia 31 maja 2012 roku, a więc również bezsprzecznie – za okres trwania umowy najmu) – w kwocie 1980,89 złotych.

Co do pozostałej części żądania, należało ustalić, czy przedmiot najmu – lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) został zwrócony przez pozwanego w stanie pogorszonym, a jeżeli tak – czy stanowiło to nienależyte wykonanie umowy uzasadniające przyznanie powodowi stosownego odszkodowania.

Zgodnie z treścią art. 666 § 1 k.c. najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a jeżeli umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie (§ 2).

Obowiązki najemcy związane z najmem lokalu mieszkalnego określa również art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 ze zmianami), zgodnie z którym najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, w szczególności najemcę obciąża naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (ust. 2 punkt 8). Nadto, z treści art. 681 k.c. wynika, iż do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu mieszkalnego, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

A zatem Sąd nie miał wątpliwości, iż obowiązek naprawy i konserwacji urządzeń sanitarnych w zakresie przewodów odpływowych, a więc i rury odpływowej sedesu, obciążał w niniejszej sprawie najemcę – pozwanego T. Z.. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż w najmowanym lokalu mieszkalnym nie była szczelna instalacja odpływowa sedesu, zaś korzystanie z niego wiązało się ze znacznym wyciekami wody, przy czym naprawa tego uszkodzenia polegała na wymianie poluzowanej uszczelki w rurze odpływowej, co Sąd ustalił na podstawie twierdzeń powoda J. S. oraz faktury za przeprowadzone prace remontowe. Niewątpliwie taki zakres naprawy, podobnie jak i sama naprawa np. baterii łazienkowych, które zaczęły przeciekać, przesądza o tym, iż mamy tu do czynienia z naprawami drobnymi, mieszczącymi się w granicach obowiązków najemcy, który tymczasem nie podjął żadnych czynności celem usunięcia nieszczelności, poza zbieraniem za pomocą szmatki wylewającej się wody.

Nawet zaś w przypadku przyjęcia, iż w niniejszej sprawie naprawa instalacji sanitarnej polegająca na wymianie uszczelki nie stanowi drobnej naprawy, do której najemca jest zobowiązany, lecz stanowi naprawę obciążającą wynajmującego, obowiązkiem najemcy było niezwłoczne zawiadomienie, w dowolnej formie, o tym powoda, tak, ażeby powód – wynajmujący mógł szybko i sprawnie naprawę przeprowadzić i uchronić przedmiot najmu przed pogorszeniem jego stanu. Jak już wskazano w treści uzasadnienia powyżej, zdaniem Sądu, pozwany nie wykazał, wbrew ciężącemu na nim rozkładowi ciężaru dowodu, że poinformował powoda o nieszczelności instalacji w łazience, tj. o wyciekach z odpływu sedesu. Pozwany nie potrafił wskazać ile razy, kiedy, w jaki sposób i w jakich okolicznościach informował o powyższym powoda, tym, bardziej, iż jak sam wskazywał – przez dłuższy okres czasu nie miał numeru telefonu do powoda, jedyną zaś formą kontaktu była korespondencja elektroniczna. Nadto, poza sporem pozostawało, iż w początkowym okresie najmu, pozwany poinformował powoda o wycieku spod wanny, skutkiem czego była naprawa tej nieszczelności przez powoda. Skoro zatem, jak twierdzi pozwany (czemu Sąd nie dał wiary) również i wtedy poinformował powoda o wycieku spod sedesu, to sprzeczne z logiką byłoby naprawienie przez powoda wanny, a pozostawienie nieszczelności pod sedesem i niewykazywanie tą awarią jakiegokolwiek później zainteresowania, mając nadto na uwadze fakt, iż powód jest inżynierem hydraulikiem.

Celem przepisu art. 666 k.c. jest ochrona rzeczy najętej, która chociaż ulega zniszczeniu w czasie użytkowania, to powinna być oddana wynajmującemu po zakończeniu najmu w stanie nadającym się do dalszego korzystania, ewentualnie do oddania do korzystania innej osobie. Stosownie zaś do treści art. 675 § 3 k.c. po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Nie odpowiada on jednakże za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. To najemcą obciąża dowód, że w chwili wydania przedmiot najmu nie był przydatny do użytku, domniemywa się bowiem, że jego stan jest dobry. W niniejszej sprawie pozwany T. Z. nie wykazał, że lokal od momentu zawarcia umowy najmu był zagrzybiony, a urządzenia sanitarne – niesprawne. Przeczą temu zarówno twierdzenia powoda (poza nieszczelnością wanny w początkowym okresie, którą powód usunął), jak i § 2 ust. 2 umowy wskazujący, iż pozwany nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu, a także świadka M. B., zaś zeznania świadka G. T. wskazującego na ogólnie niski standard mieszkania, jak i fakt, że podczas wizyt u pozwanego widział nieszczelności w łazience, nie pozwalają przyjąć, iż taki stan istniał w chwili nawiązania stosunku najmu, a nie był np. konsekwencją zaniedbań pozwanego w zakresie obciążających go drobnych napraw i mylnym przeświadczeniem, iż to właściciel jest zobowiązany do ich dokonania.

Obowiązek najemcy zachowania należytej staranności przy używaniu rzeczy najętej i nienarażanie jej na znaczne uszkodzenie jest ściśle związany z obowiązkiem jej zwrotu w stanie niepogorszonym, przy czy naruszenie tych obowiązków, jak również naruszenie obowiązku zawiadomienia wynajmującego, o którym mowa w art. 666 § 2 k.c. (o ile wynajmujący poniósł szkodę), rodzi roszczenie o odszkodowanie od najemcy.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż pozwany wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi nie dokonał drobnej naprawy urządzenia sanitarnego (rury odpływowej sedesu) poprzez wymianę uszczelki, tym samym dopuszczając się zaniedbań w dbałości o stan techniczny tego urządzenia, a które to zaniedbania skutkowały zagrzybieniem ściany łazienki, a następnie rozprzestrzenieniem się zagrzybienia na ścianę pokoju i przedpokój. Powyższe naruszenie obowiązków najemcy wynikających z treści art. 666 k.c. i art. 675 k.c. stanowi nienależyte wykonanie umowy w rozumieniu art. 471 k.c. i tym samym stanowi podstawę żądania odszkodowania, którego zakres określony jest przepisem art. 361 § 2 k.c. obejmując nie tylko poniesione straty (konieczność przeprowadzenia remontu mającego na celu usunięcie nieszczelności oraz usunięcie zagrzybienia będącego konsekwencją zaniechań najemcy w zakresie naprawy sedesu), ale również i utracone korzyści (powód nie mógł korzystać z lokalu i osiągać pożytków cywilnoprawnych za czas niezbędny do przeprowadzenia remontu, tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 października 2000 roku, sygn. akt IV CKN 111/00, Lex nr 52514).

W ocenie Sądu zatem mając na względzie powyższe rozważania zasadne stało się przyznanie powodowi odszkodowania obejmującego zwrot poniesionych przez niego kosztów związanych z koniecznością usunięcia nieszczelności i odgrzybienia mieszkania (2 829 złotych), jak i tytułem utraconych korzyści – kwotę 1 800 złotych (utracony

czynsz najmu za miesiące wrzesień i październik 2012 roku) oraz kwotę 948 złotych (czynsz należny spółdzielni mieszkaniowej za miesiące wrzesień i październik 2012 roku).

Zgodnie z treścią § 7 umowy najmu z dnia 17 maja 2011 roku najemca – pozwany T. Z. wpłacił kaucję w wysokości 900 złotych, która podlegałaby zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym, a także po opłaceniu rachunków i czynszu ściśle związanych z umową. Skoro zatem pozwany zwrócił wynajmowany lokal mieszkalny w stanie pogorszonym (zagrzybienie), powód zasadnie zatrzymał uiszczonej kaucję zaliczając ją na poczet utraconej pralki W. (300 złotych), uszkodzonej lodówki (150 złotych), uszkodzonego blatu kuchennego (50 złotych), zakupu wodomierzy (390 złotych) oraz części czynszu za miesiąc sierpień 2012 roku (10 złotych). Odnośnie utraconej pralki – nie było wątpliwości, iż prawo jej własności przysługiwało powodowi J. S., stąd też pozwany nie był uprawniony do rozporządzania nią, nawet w sytuacji, gdy była zepsuta. Odnośnie uszkodzonej lodówki – pozwany przyznał, iż była ona, w tym także drzwiczki zamrażalnika, sprawna w chwili zawierania umowy, podobnie w przypadku uszkodzonego blatu – pozwany, a także świadek P. Z., przyznawali, iż mogły się na blacie pojawić uszkodzenia, wobec czego Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia powoda o jego uszkodzeniu. W kwestii rozliczenia za wymianę wodomierzy, Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia powoda, albowiem pozwany wprawdzie przyznawał, iż zawarł jakieś porozumienie z powodem w tym zakresie, jednakże nie pamiętał jego szczegółów. Tym samym, wbrew rozkładowi ciężaru dowodu, nie wykazał, iż strony w tym przedmiocie porozumiały się w inny sposób, a zatem przyjąć należało, iż pozwany był zobowiązany do zwrócenia powodowi kosztów zakupu nowych wodomierzy i zwrócenia wartości wodomierzy zdemontowanych.

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził od pozwanego T. Z. na rzecz powoda J. S. kwotę 9 410,27 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 534,91 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty, 976,47 złotych za okres od dnia 04 września 2012 roku do dnia zapłaty, 1 980,89 złotych za okres od dnia 21 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 2 829 złotych za okres od dnia 26 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 351 złotych za okres od dnia 15 września 2012 roku do dnia zapłaty, 396 złotych za okres od dnia 15 października 2012 roku do dnia zapłaty, 552 złotych za okres od dnia 15 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 890 złotych za okres od dnia 16 września 2012 roku do dnia zapłaty, 900 złotych za okres od dnia 16 października 2012 roku do dnia zapłaty i 900 złotych za okres od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108. k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) w punkcie II wyroku zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie na rzecz powoda kwotę 1 517 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (300 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej, 17 złotych tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 1 200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika).