

**Sygn. akt I C 106/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Strzelecka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. (1) i P. M. (1)**

przeciwko **M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. G. solidarnie na rzecz powodów: M. M. (1) i P. M. (1) kwotę 991,02 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych i dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 maja 2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej M. G. solidarnie na rzecz powodów: M. M. (1) i P. M. (1) kwotę 28,62 zł (dwadzieścia osiem złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 106/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie M. M. (1) i P. M. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanej M. G. kwoty 1.876,00 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 maja 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kaucji, ponadto wnieśli o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powodowie podali, że 16 sierpnia 2015 roku zawarli z M. G. umowę najmu, na podstawie której najemcy zobowiązani byli do zapłaty wynajmującej czynszu w wysokości 450 zł a od 1.12.2015r. – 600 zł miesięcznie. W umowie określono, iż najemcy będą ponosili także koszty ogrzewania w wysokości 190 złotych a od 1.12.2015r. – 290 zł miesięcznie. Mieli także ponosić koszty za wywóz śmieci i nieczystości w stałej wysokości. Poza tym najemcy zostali obciążeni opłatami za energię według zużycia. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu zniszczeń lokalu powodowie uiszcili pozwanej kaucję w wysokości 2.000 złotych. Następnie powodowie wypowiedzieli umowę i oddali mieszkanie w bardzo dobrym stanie. Jednak pozwana nie zwróciła im kaucji, twierdząc iż powodowie zniszczyli mieszkanie, mianowicie zniszczyli futrynę od drzwi jednego z pokoi oraz pozostawili zalane mieszkanie. Opisała to na dokumencie wypowiedzenia, nad podpisem najemców, stwarzając pozór uznania przez nich roszczenia. Tymczasem powodowie uznają kwotę jedynie 124 złotych z tytułu rozliczenia za energię elektryczną i wodę. Zniszczona futryna została przez nich naprawiona a zalanie na ścianie w istocie jest grzybem, który istniał już w momencie najmowania lokalu.

W związku z zapłatą przez pozwaną, powodowie ograniczyli pozew co do kwoty 1.087 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2017 roku (k. 23) uwzględniono żądanie pozwu w całości, obciążając pozwaną kosztami procesu a postanowieniem z dnia 28 października 2018 roku (k. 24) umorzono postępowanie w pozostałej części.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zaprzeczyła, by powodowie po rozwiązaniu umowy najmu pozostawili mieszkanie w bardzo dobrym stanie. Wskazała, iż zniszczyli futrynę od drzwi oraz zalali ścianę pokoju. Pozostałe okoliczności przyznała. Podniosła, iż z kwoty 2.000 złotych kaucji potrąciła kwotę 1.301,08 zł, w tym:

- kwotę 143,60 zł opłaty za energię elektryczną,
- kwotę 70,00 zł tytułem opłat za energię elektryczną za okres 5 m-cy,
- kwotę 54,12 zł tytułem opłat za wodę i ścieki za miesiąc kwiecień,
- kwotę 383,36 zł tytułem wyrównania za ogrzewanie,
- kwotę 200,00 zł za naprawę futryny drzwi,
- kwotę 300,00 zł za naprawę zalanej ściany,
- kwotę 150,00 zł tytułem 10% wartości kaucji za 9 m-cy.

Zatem do zwrotu pozostaje kwota 698,92 złote.

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

W dniu 16 sierpnia 2015 roku M. M. (1) (wówczas S.) i P. M. (1) zawarli z M. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 34 m<sup>2</sup> składającego się z pokoju, kuchni, aneksu kuchennego i łazienki. Umowa nie obejmowała jednego pokoju mieszkania, który pozostał do dyspozycji wynajmującej. Umowa przewidywała oddanie w najem powyższego lokalu mieszkalnego na czas określony 3 lat, od 16 sierpnia 2015 roku do 16 sierpnia 2018 roku z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z postanowieniami umowy z tytułu najmu najemcy zobowiązani byli opłacać czynsz w wysokości 450 zł miesięcznie w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca. Najemców obciążały również koszty eksploatacyjne lokalu w łącznej stałej wysokości 664,00 złote obejmujące: opłaty za ogrzewanie w wysokości 190 złotych i opłata stała za wywóz śmieci w wysokości 24 zł. Nadto mieli oni ponosić opłaty za energię elektryczną według zużycia i za wodę w wysokości 9,11 zł za m<sup>3</sup>.

(dowód: umowa najmu lokalu z dnia 16.08.2016r. k 6)

Aneksem z dnia 1 grudnia 2015 roku powyższa umowa najmu została zmieniona, ponieważ w najem oddano dodatkowy pokój znajdujący się w tym mieszkaniu. Łączna powierzchnia najmu obejmowała 54 m<sup>2</sup> a najemcy zobowiązani byli opłacać czynsz w wysokości 600 zł miesięcznie i opłaty za ogrzewanie w wysokości 290 złotych. Na ścianie pokoju, który wynajęli znajdował się grzyb, jednakże był on zasłonięty przez meble, dlatego najemcy go nie zauważyli. Wynajmująca w pokoju tym założyła centralne ogrzewanie, ponieważ wcześniej pokój nie był ogrzewany. Decydowała także o ogrzewaniu wszystkich pomieszczeń w wynajmowanym budynku. Ze względu na jej oszczędność pomieszczenia było słabo ogrzewane i dostawała się do nich wilgoć, wskutek której powstało zagrzybienie.

(dowód: aneks z dnia 1.12.2015r.,

zeznania świadka W. W. o:15:22-0:26:29 rozprawy z 27.07.2017r.,

zeznania świadka P. M. (2) 0:02:03-0:13:44 rozprawy z 26.10.2017r.))

Nadto strony umowy ustaliły kaucję w wysokości 2.000 złotych. Kaucja miała być przeznaczona także na poczet roszczeń z tytułu szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu oraz innych należności. Z kaucji miało być potrącane 10% jej wartości rocznie za użytkowanie lokalu. Kaucja została uiszczona do rąk wynajmującej.

(dowód: oświadczenia z dnia 1.12.2015r. k. 8)

Najemcy nie byli zadowoleni z wynajmowanego lokalu. Pismem z dnia 15 kwietnia 2016 roku wypowiedzieli umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. W wypowiedzeniu nie wskazali przyczyny rozwiązania umowy. Wypowiedzenie pozostawili w skrzynce pocztowej zawieszanej na drzwiach wejściowych do mieszkania wynajmującej M. G. odebrała to pismo w dniu 30 kwietnia 2016 roku.

(dowód: wypowiedzenie k. 9)

Najemcy od 29 kwietnia 2016 roku nie mieszkali w lokalu przy ul. (...) w W.. Celem rozliczenia się z powódką spotkali się z nią w mieszkaniu w dniu 30 kwietnia 2016 roku. Mieszkanie w tym momencie było już opróżnione z rzeczy najemców. Podczas spotkania M. G. nie wyraziła zgody na wcześniejsze rozwiązanie umowy. Oglądała stan techniczny zdawanego lokalu. Tego dnia najemcy ustalili stan liczników za wodę i energię. M. G. wynajęła mieszkanie innej osobie w czerwcu 2015 roku. Do tego czasu ponosiła koszty dostaw gazu, energii elektrycznej i wody do przedmiotowego mieszkania.

(dowód: płyta CD ze zdjęciami k. 13).

Pismem z dnia 5 maja 2016 roku, odebrany w dniu 10 maja 2016 roku, M. M. (1) i P. M. (1) wezwali M. G. do zwrotu kaucji w wysokości 2.000 złotych z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 30 kwietnia 2016 roku w terminie 7 dni.

(dowód: wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 11-12,

fotografie k. 41)

W dniu 16 czerwca 2016 roku M. G. dokonała przelewu kwoty 788,92 złote na rachunek bankowy M. i P. M. (1) tytułem zwrotu równicy z kaucji mieszkaniowej, po potrąceniu kosztów zniszczenia mieszkania i zaległych opłat.

(dowód: potwierdzenie przelewu k. 22)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: W. W. i P. M. (2) oraz zeznań stron. Zeznania świadków te były spójne i logiczne. Odtworzony przy ich pomocy przebieg zdarzeń w świetle doświadczenia życiowego, a także twierdzeń powodów, szczególnie w kontekście powstania zagrzybienia ściany, jest całkowicie wiarygodny. Znamienne dla sądu było, że zgodny on był w całości z twierdzeniami powodów z pozwu. Powodowie podali, iż w istocie ściana mieszkania była zagrzybiona a nie zalana, a potwierdzili to świadkowie w tym P. M. (2) obecnie mieszkający w tym lokalu. Nie budzące wątpliwości były zeznania najemców, że w momencie wydania pokoju i podpisywania aneksu nie widzieli zagrzybienia na ścianie, albowiem zasłonięty był on przez meble. Zaznaczyć należy, iż najemcy w swoich zeznaniach podawali okoliczności częściowo dla nich niekorzystne jak chociażby fakt braku zapłaty za wodę i energię za część miesiąca kwietnia.

Sąd nie mógł wziąć pod uwagę twierdzenia pozwanej co do zasad rozliczania zużytkowanej energii elektrycznej. Pozwana twierdziła, że najemcy mieli płacić zaliczkowo i ostatecznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jednakże inne ustalenie zostały przyjęte w pisemnej umowie najmu. W świetle całości zebranego materiału dowodowego i ustalonego na jego podstawie stanu faktycznego zeznaniom pozwanej w tej części, jaki i powstania zagrzybienia na ścianie, odmówiono wiarygodności. Najemcy natomiast konsekwentnie twierdzili, że lokal był zagrzybiony, ponieważ ogrzewany był oszczędnie przez wynajmującą. Twierdzenia najemców potwierdzają rachunki za energię elektryczną zużywaną też na ogrzewanie lokalu na niewysokie kwoty.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Bezsporne w niniejszej sprawie było, że strony łączyła umowa najmu, gdyż w dniu 16 sierpnia 2016 roku zawarły umowę najmu części lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) następnie pisemnie aneksowaną w dniu 1 grudnia 2015 roku na czas określony – od 16.08.2015r. do 16.08.2018r. Strony inaczej rozumiały postanowienia umowy w zakresie zasad liczenia miesiąca w kwestii możliwości wypowiedzenia umowy i zasad płatności za energię. Z jednoznacznego brzmienia umowy da się wyinterpretować, jaki był ich zgodny zamiar i cel umowy, dlatego sąd pokierował się jej dosłownym brzmieniem.

Sporne pozostawało natomiast, kiedy doszło do rozwiązania umowy i czy powodowie ponosili odpowiedzialność za oddanie lokalu w stanie pogorszonym oraz ponosili odpowiedzialność za opłaty za energię i wodę. Wskazali, iż ściana pokoju była zagrzybiona już przed ich wprowadzeniem się natomiast zniszczenie futryny naprawili. Natomiast co do opłat eksploatacyjnych to wszystkie uregulowali, poza energią i wodą od 4.04.2016r. do 30.04.2017r. oraz energią za dodatkowy pokój za ten okres.

Wskazać należy, iż 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.

Z literalnej interpretacji umowy wynika, że została zawarta na 3 lata, które należy liczyć od 16 sierpnia 2015r. do dnia 16 sierpnia 2018r. Zarówno po stronie powodów, jak i po stronie pozwanej zastrzeżono w umowie najmu uprawnienie do rozwiązania umowy poprzez jej wypowiedzenie z zachowaniem miesięcznego terminu. W umowie brak natomiast postanowień, które określałyby przypadki, w których najemca lub wynajmujący ma prawo dokonać wypowiedzenia umowy w czasie jej trwania - czy to ze skutkiem natychmiastowym, czy ze skutkiem na określoną datę. Zatem treść umowy przemawia za przyjęciem, że strony dopuściły wcześniejsze rozwiązanie umowy bez względu na przyczynę. Mimo, że określenie terminu wypowiedzenia umowy należy uznać za dopuszczalne, to jednak z uwagi na treść przepisów kodeksu cywilnego regulującego umowę najmu, uznać należy, że powodowie uczynili to jednak bezskutecznie.

Powołując się na dorobek doktryny i judykatury stwierdzić należy, że ustawodawca dał stronom możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu. Ważne jednak, aby określiły one w umowie, warunki takiego wypowiedzenia, podając terminy i sytuacje, w których najem można zakończyć. Przepis art. 673 § 1 kc wprowadza zasadę, iż najem zawarty na czas nieoznaczony każda ze stron może wypowiedzieć z zachowaniem terminów umownych, a w razie braku ustaleń umownych, z zachowaniem terminów ustawowych (przy czym w art. 673 § 2 kc określone zostały terminy umowne). W przypadku braku takich postanowień umownych w umowie zawartej na czas oznaczony, strony tracą prawo do wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu. Skoro najem zawarty na czas oznaczony może zostać wypowiedziany w przypadkach określonych w umowie, to możliwość wypowiedzenia najmu zawartego na czas oznaczony nie może oznaczać całkowitej uznaniowości jednej ze stron i nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Strony mogły poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły ich interesy. W przypadku braku takich zapisów na bazie jednej z podstawowych zasad prawa cywilnego, którą jest zasada swobody umów, pozostaje możliwość rozwiązania umowy najmu na podstawie zgodnego porozumienia stron.

W świetle art. 673 § 3 kc swobodne wypowiedzianie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne, gdyż ustawa wymaga, aby strony określiły w umowie wypadki, kiedy będzie to możliwe. Wprawdzie nie zostało sprecyzowane, jak ma wyglądać określenie tych „wypadków”, natomiast niewątpliwie nie jest wystarczające przyznanie stronom blankietowego uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedziania umowy zawartej na czas oznaczony, jest sprzeczne z naturą takiego stosunku oraz z przepisem ustawy, a w konsekwencji nieważne (art. 58 § 1 i 3 kc). Z uwagi na powyższe przyjąć należało, iż złożone przez powodów oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które bezspornie powódka otrzymała 30 kwietnia 2015r., nie mogło wywołać zamierzonego skutku prawnego.

De facto najemcy jednostronnie zerwali umowę, więc w sprawie mamy do czynienia z nienależytym wykonaniem umowy przez nich. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami. Powódka mogła więc domagać się dalszego wykonywania umowy zgodnie z jej treścią albo dochodzić stosownego odszkodowania za ten okres (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2005r., I ACa 1951/04.). Powódka nie wybrała żadnej z tych dróg. Zaakceptowała ten stan, nie domagała się od pozwanych dalszego wykonywania umowy i podjęła działania zmierzające do szybkiego wynajęcia lokalu nowemu klientowi, co nastąpiło w czerwcu 2016 roku. W przedmiotowej sprawie – w ocenie Sądu – doszło zatem do zgodnego z wolą stron (w sposób dorozumiany) zakończenia umowy przed terminem, w dniu 30 kwietnia 2016 roku, poprzez przyjęcie lokalu przez wynajmującego.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2010 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Roszczenie pozwanej o zapłatę odszkodowania jedynie w kwocie 95,98 złotych było uzasadnione. Pozwana, żądając odszkodowania za szkodę, którą poniosła na skutek wcześniejszego ustania stosunku najmu, winna wykazać jej powstanie oraz wysokość na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 361 § 1 kc, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Stosownie zaś do § 2 tego artykułu, w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Teoretycznie pozwana w wyniku przedterminowego rozwiązania umowy mogła utracić korzyść w postaci czynszu najmu, który uzyskalaby od powodów gdyby umowa trwała przez 3 lata, jednakże dorozumianie zaakceptowała jej rozwiązanie. Domagała się zapłaty opłat eksploatacyjnych i za uszkodzenia lokalu.

Powódka poniosła szkodę w wysokości 95,98 zł z tytułu nieopłaconego przez najemców rachunku za energię. Rachunki za energię za okres od 1 maja 2016r. z uwagi nie niekorzystanie z lokalu przez pozwanych nie pozostają w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem przez nich kontraktu albo innym ich działaniem (art. 361 kc), więc nie mogą nimi być obciążani.

Najemcy zobowiązani byli do zapłaty m.in. za wodę i użytą przez siebie energię elektryczną według jej rzeczywistego zużycia. Co do opłat za wodę uznali roszczenie. Analogicznie postąpili co do opłat za energię w wysokości 70 zł od dodatkowego pokoju wynajętego od dnia 1.12.2017r. i tych kwot nie uwzględnili w niniejszym postępowaniu. Natomiast co do opłat związanych z częścią mieszkania wynajmowanego od dnia 16.08.2017r. powodowie nie kwestionowali zasady, ale kwestionowali wysokość opłat za energię, wskazując, iż ustalona na podstawie faktury VAT kwota obejmuje dłuższy okres, bo do czerwca 2016 roku. Pozwana wskazała, iż domaga się kwoty 143,60 złotych, albowiem taką zapłaciła. W dniu 30 kwietnia 2016 roku stan licznika wskazywał zużycie energii na poziomie (...) kWh. Zatem od 4 kwietnia 2016 roku do 30 kwietnia 2016 roku powodowie zużyli 192,50 kWh i z tego tytułu winni zapłacić proporcjonalnie kwotę 95,98 złotych. Wszystkie inne opłaty, których domagała się pozwana, tj. wyrównania za wodę i energię, nie były objęte umową i powodowie nie mieli obowiązku ich zapłaty. Podobnie jeśli chodzi o kwotę 10% miesięcznie wartości kaucji jako opłaty za zużycie mieszkania. Celem kaucji jest zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy po zakończeniu stosunku najmu. Tymczasem sformułowanie zawarte w umowie powoduje, że w istocie jest to ukryta podwyżka czynszu, którą stronu ustaliły w osobnym dokumencie tego samego dnia na kwotę 600 złotych.

Zasadniczym zagadnieniem prawnym na tle niniejszej sprawy jest kwestia ciężaru dowodu w sytuacji dochodzenia przez najemcę zwrotu kaucji zatrzymanej przez wynajmującego na poczet naprawienia szkód poniesionych wskutek oddania przedmiotu najmu w postaci lokalu w niewłaściwym stanie. Z podstawowego w reżimie odpowiedzialności kontraktowej art. 471 kc wynika, że na wierzycielu spoczywa ciężar dowodu: istnienia zobowiązania, powstania szkody i jej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Od charakteru zobowiązania zależy zaś sposób udowodnienia tych okoliczności i zakres egzoneracji dłużnika, to jest zakres zwolnienia go od przeprowadzenia przeciwdowodu. A zatem, jeżeli umowa najmu, w myśl art. 675 § 1 kc rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie lub nienależyte wykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, wynajmujący, żądając odszkodowania lub decydując się na zatrzymanie kaucji, obowiązany jest udowodnić tylko powstanie z tej to przyczyny szkody i ponadto zobligowany jest do wykazania jej wysokości. Zwrocenie bowiem rzeczy najętej w stanie pogorszonym wykazuje już naruszenie przez najemcę przewidzianego w umowie najmu obowiązku zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszonym, co jest przecież równoznaczne niewykonaniem umowy. Na najemcy spoczywa dowód przeciwieństwa: może się on uwolnić od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy usprawiedliwiony jest jego normalnym zużyciem (nie jest objęty odpowiedzialnością najemcy). W razie nie przeprowadzenia tego dowodu, obciążają najemcę nieujawnione przyczyny, które spowodowały pogorszenie stanu rzeczy.

Rzecz ma wrócić do wynajmującego, z reguły będącego właścicielem rzeczy, w stanie zdatnym do dalszego użytku. Chodzi więc o to, żeby rzecz była w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym co do zasady jej stanowi z daty faktycznego przekazania rzeczy najemcy. To powódka powinna udowodnić zaistnienie zniszczeń w lokalu (zagrzybienia i uszkodzenia futryny), jako że wywodziła ona z tego skutki prawne, przejawiające się występowaniem po jej stronie uprawnienia do zatrzymania kaucji.

W kontekście powyższego kluczowego znaczenie ma art. 675 kc. W art. 675 kc nałożono na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu. Stosownie do tego przepisu najemca obowiązany jest wówczas (niezwłocznie) zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Gorszy więc stan rzeczy może być usprawiedliwiony tylko jej normalnym zużyciem. Wykładnia przepisu art. 675 § 1 kc prowadzi do wniosku, że nie za każde pogorszenie rzeczy odpowiada najemca, lecz tylko za takie, które jest następstwem nieprawidłowego jej użytkowania. (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, opubl. OSA Nr 3/1992 poz. 22). Jednocześnie w § 3 wprowadzono domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Sposób skonstruowania przepisu oraz jego wykładnia prowadzą do jednoznacznego wniosku, że najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko i wyłącznie za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Wyjątkowo dopuszcza się tu pewne odstępstwa. Mianowicie wprost z przepisu wynika brak odpowiedzialności za zużycie rzeczy związane z jej normalnym i prawidłowym używaniem. Tym bardziej nie odpowiada on za pogorszenie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Skoro zaś w przepisie wprowadzono wyżej wymienione domniemanie o dobrym stanie rzeczy przekazywanej najemcy, to na niego został przerzucony ciężar dowodu. Samo domniemanie jest przy tym wzruszalne, dzięki czemu może więc być ono kwestionowane przez najemcę za pomocą wszelkich środków dowodowych. W związku z tym udowodnienie okoliczności, że zużycie (pogorszenie) rzeczy jest następstwem prawidłowego jej używania, obciąża najemcę (zob. orz. SN z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, niepubl.). Nie ma przy tym przeszkód, aby najemca wykazywał też, że oddaje przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

Na tle sformułowania art. 675 § 1 kc, iż po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, powszechnie przyjmuje się, że obowiązek zwrotu, o jakim mowa w art. 675 § 1 kc, jest jednym z elementów stosunku najmu. Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 11 maja 1999r. I CKN 1304/98 opubl. OSNC Nr 12/1999 poz. 206 oraz w wyroku 26 marca 2004r. IV CK 204/03) uznał, że skoro w myśl tego przepisu umowa najmu rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, ten ostatni może żądać od najemcy stosownego odszkodowania. Rzecz jasna odszkodowanie to wchodzi w rachubę tylko wówczas, gdy wynajmującemu przysługuje uprawnienie do dysponowania

rzeczą po zakończeniu stosunku najmu. Z drugiej strony od razu tutaj trzeba wspomnieć o pewnych powinnościach, z którymi musi się liczyć sam wynajmujący. Mianowicie na podstawie art. 675 kc wynajmujący może się ubiegać o odszkodowanie obejmujące koszt przywrócenia do stanu poprzedniego uszkodzonej lub zniszczonej rzeczy. Nie wyłącza to jednak odpowiedzialności najemcy za szkodę na zasadach ogólnych (por. uchwała SN (7) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, opubl. OSN Nr 12/1984 poz. 209 oraz uchwała SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, opubl. OSN Nr 6/1998 poz. 91). W takim wypadku wysokość szkody i odszkodowania są w zasadzie równe sumie czynszu za okres, w którym wynajmujący nie mógł dysponować rzeczą. Wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 kc wymaga zatem stwierdzenia prawnej możliwości dysponowania rzeczą przez wynajmującego po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna mu być zwrócona (tak SN w orzeczeniu z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, niepubl.).

W analizowanej sprawie bezsporne jest to, że na datę zawarcia umowy (w dniu 16.08.2015r.) najemcy nie mieli żadnych uwag ani zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu, co oznacza że mieszkanie było w dobrym stanie oraz odpowiadało ich oczekiwaniom i potrzebom. Jasnym jest także to, że na moment ustania umowy najmu i zwrotu przedmiotu umowy, w lokalu występował defekt przejawiający się zagrzybieniem i zniszczeniem futryny. Fakty te zostały w sumie przez nich przyznane. Odnosząc się do uszkodzenia futryny, to pozwana nie podołała swoim powinnościom dowodowym. O ile samo wystąpienie szkody nie budzi wątpliwości, to nie można tego samego powiedzieć o rozmiarze uszczerbku powstałego w majątku poszkodowanej. Zadaniem pozwanej jako wynajmującej było przekonujące wykazanie wysokości szkody. W tej sferze pozwana zasadniczo wybrała poprawny sposób podejścia do tej problematyki, odwołując się do prawdopodobnego zestawienia kosztów i wydatków mających doprowadzić lokal do należytego stanu. Problem tkwi jednak w tym, że pozwana poprzestała wyłącznie na ogólnym szacunku, zaprezentowała przybliżone dane i informacje. Tymczasem niezbędnym było przedstawienie skonkretyzowanego i zindywidualizowanego zestawienia kosztów odnoszącego się wprost do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, czego ewidentnie nie uczyniła. Warto jeszcze zaznaczyć, że interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne. To strony decydują, jaki materiał dowodowy chcą przedstawić sądowi na potwierdzenie prawdziwości swych twierdzeń. Same strony poszukują zatem prawdy materialnej, natomiast Sąd ma zadbać o to, aby reguły postępowania obowiązujące przy jej dochodzeniu zostały zachowane. Sąd nie ma więc obowiązku zastąpienia własnym działaniem beczynności strony. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkowało ostatecznie częściowym przegraniem procesu przez pozwaną, która nie wykazała okoliczności uprawniających jej do zatrzymania kaucji.

O ile co do uszkodzenia futryny przyjąć należy, iż pogorszyło on o stan mieszkania o tyle teza taka jest nieuprawniona co do zagrzybienia ściany, albowiem istniała ona już w momencie zmiany umowy najmu poprzez najem pokoju w dniu 1 grudnia 2015 roku. Jednak ze względu na zastawienie ściany meblami nie zostało przez powodów dostrzeżone. Co więcej, wskutek niewłaściwego ogrzewania lokalu, w którym do grudnia 2015 roku nie było centralnego ogrzewania, zagrzybienie rozwinęło się, gdy pokój najmowali powodowie.

Zgodnie z art. 498 § 1 kc Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Pozwana przed wszczęciem procesu złożyła powodom oświadczenia o potrąceniu (art. 499 zd. 1 kc). Na dokumencie zatytułowanym „wypowiedzenie umowy najmu”, a następnie dodatkowo w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wyraźnie wskazała, że wpłaciła wynajmującym kaucję, po jej potrąceniu z wierzytelnością pozwanej. Oświadczenie o potrąceniu nie wymaga zachowania szczególnej formy i powinno być złożone w sposób, który w dostatecznym stopniu ujawnia jego treść; strona powinna zatem sprecyzować wolę potrącenia oraz skonkretyzować własną wierzytelność i jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda. Dopuszcza się przy tym połączenie w trakcie postępowania sądowego złożenia oświadczenia woli o potrąceniu

z podniesieniem zarzutu potrącenia. Pozwany w ramach tego zarzutu oświadcza wolę potrącenia, powołując się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne, obejmujące trwale zniweczenie żądania powoda. Dokonana czynność ma podwójny charakter: jest oświadczeniem woli w rozumieniu kodeksu cywilnego, a jednocześnie czynnością procesową w ścisłym, technicznym sensie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21.06.2012r., III CSK czy wyrok Sądu Najwyższego z 10.08.2010r., I PK 56/10).

Sąd zatem uwzględnił zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną i umniejszył przysługującą powodom należność z tytułu zwrotu kaucji o kwotę 95,98 zł z tytułu nieuiszczonych przez powodów opłat eksploatacyjnych.

Z tych przyczyn powództwo główne okazało się zasadne jedynie co do kwoty 991,02 zł, od której powodowie byli uprawnieni żądać odsetek ustawowych za opóźnienie, stosownie do art. 481 § 1 i 2 kc, od dnia 31 maja 2016r. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, co nastąpiło w dniu 30 kwietnia 2016 roku. W pozostałym zakresie należało je natomiast oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art 100 zd. 1 kpc, z uwagi na połowiczne uwzględnienie żądania pozwu. Przy uwzględnieniu, że powodowie wygrali proces co do 95,43% dochodzonego roszczenia głównego, a na poniesione przez nich koszty postępowania złożyła się wyłącznie opłata od pozwu w wysokości 30 zł, na rzecz powodów zasądzono od pozwanej kwotę 28,62 zł (30 zł x 95,43%).

## ZARZĄDZENIE

1/(...)

2/ (...)

Wąbrzeźno, 12/01/2018 roku