

UZASADNIENIE

27 grudnia 2011 roku powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych 7402 zł z odsetkami od 27 grudnia 2011 roku, zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powódka podała, że dochodzona przez nią kwota to należny jej miesięcznie czynsz w wysokości 600zł i opłaty w kwocie 223 zł, które pozwani zobowiązali się pokryć w celu zwolnienia powódki z obowiązku świadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) za okres od 1 czerwca do 30 września 2011 roku, którego pozwani nie zapłacili opuszczając lokal z końcem maja 2011 roku czego w sposób zgodny z umową najmu nie mogli uczynić oraz wydatki powódki na przejazdy z miejsca zamieszkania do L. gdzie położony jest lokal mieszkalny w celu odebrania lokalu i poszukiwania najemcy wynoszące 3815 zł oraz wydatki 295 zł na koszt rozmów telefonicznych wykonywanych w tym celu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podając, że umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony została na podstawie porozumienia stron rozwiązana z ostatnim dniem maja 2011 roku, 9 czerwca 2011 roku wydali powódce przedmiot najmu. Pozwani podnieśli, że wobec rozwiązania umowy najmu wskutek zawartego porozumienia powódka utraciła roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

Pozwani podnieśli, że wskazywane przez powódkę wydatki nie zostały przez nią udowodnione a ponadto obowiązek ich zwrotu nie ciąży na pozwanych bo umowa została rozwiązana za porozumieniem stron i wszelkie czynności wykonane w celu wynajęcia lokalu innej osobie są czynnościami, których koszt ponieść powinna powódka ze swojego majątku.

Pozwani 19 czerwca 2012 roku wnieśli o zasądzenie 1500 zł z odsetkami od 26 października 2011 roku wskazując, że kwota ta to zatrzymana przez powódkę kaucja uiszczona na podstawie zawartej umowy najmu; kwoty 500 zł z odsetkami od 22 czerwca 2012 roku wskazując, że jest to wydatek pozwanych na usunięcie wad instalacji elektrycznej mieszkania.

Pozwani wskazali, że o zwrot kaucji wezwali powódkę 26 października 2011 roku.

Powódka, wzajemnie pozwana, wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego o zapłatę 200 zł, zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych podnosząc, że uiszczona 1500 zł tytułem kaucji pokrywa wydatek powódki na usunięcie wad lokalu spowodowanych przez pozwanych wynoszący 3098 zł, wydatek na naprawę pieca gazowego wynoszący 250 zł, szkodę powodowaną zabranieniem przez pozwanych zlewozmywaka, zaś żądanie kwoty 500 zł nie ma podstawy w zawartej umowie, bo pozwani w złożonym oświadczeniu przyjęli obowiązek pokrycia kosztów usuwanych wad instalacji elektrycznej lokalu.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 §1, art. 680 k.c.).

Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić tylko w wypadkach określonych w umowie (art. 673 §3 k.c.).

Wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony nie jest dopuszczalne jeżeli w umowie nie określono, że może ona zostać wypowiedziana.

Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów DZ. U. 2014, poz. 150).

Zatem strony umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą porozumieniem rozwiązać umowę z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Najemcę lokalu obciążają drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniające korzystanie z energii elektrycznej, dopływ i odpływ wody (art. 681 k.c.).

Ustalono następujące, istotne według wskazanego stanu prawnego okoliczności.

26 sierpnia 2010 roku strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie której powódka oddała pozwanym do użytkowania lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) na okres od 1 września 2010 roku do 31 sierpnia 2012 roku zaś pozwani zobowiązali się uiszczać miesięcznie czynsz wynoszący 600 zł oraz pokrywać należności w kwocie 223 zł ciążące na powódce a należne Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W zawartej umowie strony przyjęły, że do jej wypowiedzenia w przypadku określonym w §4 ust.3 umowy uprawniony będzie wyłącznie wynajmujący.

Strony przyjęły, że wszystkie remonty, przeróbki instalacji mogą być dokonane przez najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego (§6 ust. 2 umowy), a w przypadku wykonania tych prac, bez uzyskanej w tym trybie zgody wynajmującego najemca nie będzie mógł żądać zwrotów wydatków.

Na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego uzasadnianych uszkodzeniem lokalu, pozwani uiścili kaucję w wysokości 1500 zł i przyjęli, że jej zwrot nastąpi po usunięciu uszkodzenia lokalu i pokryciu nakładów z tej kwoty (§9 umowy).

Strony przyjęły, że wszelkie zmiany umowy winny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§10 umowy, treść umowy, bezsporna pomiędzy stronami, wysokość należności za korzystanie z lokalu, fakt uiszczenia kwoty na zabezpieczenie w wysokości 1500 zł).

Poza przyjętą w umowie regulacją obowiązków pozwani w oświadczeniu skierowanym do właściciela lokalu H. M. (1), w okresie 7 dni od zawarcia umowy najmu, przed wykonaniem remontu instalacji elektrycznej, zobowiązali się wszystkie wydatki na modernizację (ulepszenia) pokryć swoim kosztem i zrezygnowali z domagania się ich równowartości po ustaniu stosunku najmu (treść oświadczenia złożonego na piśmie; złożonego w toku postępowania, zeznania świadka H. M.).

Pozwani poinformowali powódkę, że z dniem 27 kwietnia 2011 roku wypowiedzali umowę najmu lokalu i wezwali powódkę do odebrania przedmiotu najmu.

Termin odebrania lokalu mieszkalnego strony uzgodniły na 9 czerwca 2011 roku i w tym dniu powódka odebrała lokal mieszkalny od pozwanych, klucze do lokalu, fakt ten strony potwierdziły sporządzając protokół odbioru lokalu mieszkalnego (dokumenty wykazujące treść korespondencji pomiędzy stronami, treść protokołu odbioru lokalu mieszkalnego).

Od 9 czerwca 2011 roku lokal mieszkalny pozostawał w wyłącznej dyspozycji powódki (bezsporne).

W lokalu mieszkalnym od 12 do 14 września 2011 roku była wykonana wymiana pionu kanalizacyjnego, powodująca prace w znacznym rozmiarze, w tym prace murarskie (zeznania powódki złożone w trybie art. 304 kpc, informacja Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z 09.08.2013r. .

26 września 2012 roku powódka opisała w „protokole technicznym lokalu mieszkalnego”, że w lokalu mieszkalnym brak poprzednio znajdującego się w lokalu dwukomorowego zlewozmywaka, w muszli klozetowej zawiązała się wlana do niej zaprawa cementowa, wewnętrzna powierzchnie wanny w łazience została pomalowana farbą złuszczącą się, w większym pokoju jedną ze ścian pokryto czarną tapetą, ściany mniejszego pokoju pomalowano farbą o kolorze ciemnego fioletu, uszkodzono wewnętrzne drzwi pokoju, wyłamano zawias oraz stwierdzono brak zapłonu w gazowym dwufunkcyjnym piecu (treść dokumentu zeznania świadków H. M., D. W.).

24 lutego 2012 roku Sad postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego w celu ustalenia po dokonaniu oględzin lokalu:

-czy występuje uszkodzenie ościeżnicy drzwi, ustalenia kosztów usunięcia uszkodzenia;

-czy zamontowano muszlę klozetową V. and B., czy i jakie uszkodzenia posiada, które z uszkodzeń uzasadniają wymianę muszli, wskazanie kosztów wymiany;

-rodzaju uszkodzeń wanny, jej wartości przed naniesieniem warstwy farby i kosztów zastąpienia tej wanny o takich samych bądź podobnych cechach;

-kosztów usunięcia warstwy tapety, dostosowania ściany, na której była założona do pozostałych ścian pokoju, w którym była założona; zobowiązał pełnomocnika powódki R. S. do złożenia zaliczki na koszt przeprowadzenia dowodu w kwocie 1.000 złotych w terminie 7 dni pod rygorem pominięcia dowodu.

Obowiązek złożenia zaliczki nałożono na powódkę, bo ona dążąc do zwolnienia się od obowiązku zwrotu kaucji podniosła konieczność czynienia nakładów na usunięcia wad lokalu spowodowanych przez pozwanych.

Powódka nie złożyła zaliczki na przeprowadzenie dowodów zatem czynność ta należało pominąć i przyjąć ze skutkiem nie przeprowadzenia dowodów jest nieudowodnione podniesione przez powódkę zarzutu (art. 6kc).

Przedstawiony przez strony postępowania materiał dowodowy nie wykazuje, że strony w formie właściwej dla zmiany umowy, a więc w formie pisemnej rozwiązały umowę za porozumieniem stron. Stan taki nie występuje, bo strony w umowie przyjęły, że wszystkie zmiany umowy a więc także termin jej ustania winny być potwierdzone na piśmie a uchybienie temu obowiązkowi powoduje nieważność oświadczeń.

Odebranie opuszczonego przez najemców lokalu mieszkalnego jest czynnością faktyczną, która nie następuje w rezultacie złożenia oświadczeń o rozwiązaniu umowy a zatem nie wykazuje ono także, że umowa zawarta na czas oznaczony została rozwiązana za porozumieniem stron.

Poczynione przez powódkę wydatki na przejazd z miejsca zamieszkania do miejsca położenia lokalu w celu jego osobistego odebrania od najemców 09.06.2011r zostały uczynione w celu wykonania odebrania lokalu i koszt ten nie może obciążać pozwanych najemców.

Od dnia odebrania lokalu mieszkalnego tj. 9 czerwca 2011 roku nie były konieczne przyjazdy powódki do miejsca położenia lokalu obciążające pozwanych, bo lokal, który najęli oddali 9 czerwca 2011 roku.

Zawarta na czas oznaczony umowa najmu nie została rozwiązana a zatem pozwani nie wykonując przyjętego w umowie obowiązku zapłaty wynagrodzenia oraz ponoszenia wydatków należnych spółdzielni mieszkaniowej nie wykonali ciężącego na nich obowiązku umownego i zobowiązani są wyrównać szkodę powodowaną tym działaniem (art. 471 k.c.).

Powódka zobowiązana jest zwrócić pozwanym kwotę 1500 zł przekazaną jej z możliwością pokrycia z niej ciężącego na pozwanych obowiązku wyrównania szkody gdyż faktu i wysokości szkody, nakładów koniecznych na przywrócenie poprzedniego koloru ścian, usunięcie tapety, usunięcia warstwy farby z wewnętrznej powierzchni wanny, uszkodzenia skrzydła drzwi, nie udowodniła.

Uszkodzenia miski ustępowej przez pozwanych pozwana nie udowodniła. Zeznania świadków K. J. i M. J. wykazują, że wskazywany przez powódkę stan występował przed objęciem lokalu przez pozwanych.

Zakres wykonanych prac przy wymianie pionu kanalizacyjnego uprawdopodobnia także, że zaprawę cementową do muszli wlały osobę wykonujące prace remontowe, a zebrany w sprawie materiał dowodowy, prawdopodobieństwa wystąpienia takiego zdarzenia nie usuwa.

Wydatek pozwanych w kwocie 401,60zł na zakup materiałów użytych do naprawy instalacji elektrycznej, dokonanej po zapewnieniu, że koszty naprawy pokryją pozwani nie obciąża właściciela bądź wynajmującego lokal mieszkalny

(wykaz materiałów użytych do remontu określający także ceną zakupu, złożony przez pozwanych, zeznania świadka A. G.).

Zeznania świadków A. P., L. D., D. B., B. Ś. nie wykazują okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczeń.

Złożony przez powódkę rachunek z 30.09.2011r wystawiony przez spółkę cywilną (...). K. G. M. określa wynagrodzenie za usługę serwisową gazowego kotła. Rachunek ten na skutek nieokreślenia zakresu wykonanych prac, wskazania czy obejmuje wynagrodzenie za usunięcie uszkodzenia kotła spowodowanego przez pozwanych, wobec twierdzeń pozwanych, że kotła nie uszkodzili, nie wykazuje zasadności żądania zwrotu tego wydatku, bo może obejmować także należność za okresowy przegląd kotła.

Pozwani pozostają w zwłoce z zapłatą należności określonej w pkt. 1 wyroku w okresie poprzedzającym wniesienie pozwu i powódka zasadnie może żądać odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (art. 481kc).

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt. 1 wyroku, które obejmują wydatek na uiszczenie opłaty od pozwu w kwocie 371zł, wydatek na uiszczenie opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17zł, wydatek na wynagrodzenie reprezentującego powódkę adwokata w kwocie 1200zł, skoro żądanie zostało uwzględnione w 1/2 części uzasadnia art. 100kpc.

Zobowiązana pozostaje w zwłoce z zapłatą należności określonej w pkt. 2 wyroku, od dnia doręczenia pozwu, bo wcześniejszej daty wezwania do zapłaty dochodzonego roszczenia nie wykazano.

Zobowiązana pozostaje w zwłoce z zapłatą należności od 28 maja 2013r i od tego czasu powodowie mogą żądać zasadnie odsetek za opóźnienie (art. 481kc).

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt. 2 wyroku, które obejmują wydatek powodów na uiszczenie opłaty od pozwu wynoszącej 100zł, wydatek na wynagrodzenie reprezentującego powodów adwokata wynoszący 600zł, skoro żądanie uwzględniono w 3/4 częściach uzasadnia art. 100kpc.