

Sygnatura akt XVI Ca 399/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XVI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SO Sylwia Kamińska

Sędzia SO Anna Strugała (spr.)

Sędzia SO Ewa Nakonieczna-Oleszkiewicz

Protokolant: sek. sąd. Aleksandra Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P., P. P.

przeciwko W. I.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego(...)

z dnia 12 lutego 2016 r. sygnatura akt I C 507/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) o tyle tylko, że w miejsce zasądzonej kwoty 5726,71 zł (pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych 71/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, zasądza kwotę 5726,25 zł (pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 marca 2014 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo co do kwoty 46 gr (czterdzieści sześć groszy) oraz co do odsetek ustawowych za opóźnienie za dzień 5 marca 2014 r.;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego W. I. solidarnie na rzecz powodów E. P., P. P. kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

Sygn. akt XVI Ca 399/16

UZASADNIENIE

E. P. i P. P. będący właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G. wnieśli o zapłatę na swoją rzecz przez W. I. kwoty 10.331,97 zł. Na kwotę tą składało się: 2.090,41 zł tytułem odszkodowania za wyrządzone szkody w lokalu przez pozwanego, 7.844,68 zł tytułem zaległego czynszu i opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu, a także 396,88 zł tytułem zapłaty skapitalizowanych odsetek na dzień 5 marca 2014 r.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że powodowie i pozwany zawarli umowę najmu, a pozwany będący najemcą wypowiedział umowę w dniu 31 października 2013 r. nie uiszczywszy należności za październik. Podnieśli również, że postanowienie umowne o miesięcznym terminie wypowiedzenia jest nieważne z uwagi na jego sprzeczność z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, a w rezultacie należy im się czynsz oraz opłaty eksploatacyjne za okres od listopada 2013 r. do stycznia 2014 r. Ponadto wskazali, że pozwany zdewastował lokal i określona w pozwie kwota odszkodowania stanowi koszt materiałów oraz robocizny, a także usługi prania brudnej kanapy oraz dorobienia kluczy.

W odpowiedzi na pozew W. I. uznał powództwo co do kwoty 781,14 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiące wrzesień i październik oraz wniósł o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie zaprzeczając wszelkim twierdzeniom pozwu. Podniósł ponadto, że kwotę 2.505,47 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych w miesiącach sierpniu i wrześniu uiszczył do rąk powódki E. P., jak również wskazał, że okres wypowiedzenia w jego ocenie wynosił miesiąc.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy (...)

I. zasądził od pozwanego W. I. na rzecz powodów E. P. i P. P. solidarnie kwotę 5.726,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 5 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.602,70 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. przyznał biegłej T. M. kwotę 71,15 zł tytułem wynagrodzenia za stawiennictwo na rozprawie.

Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy poczynił następujące

ustalenia i rozważania:

E. P. oraz P. P. zawarli w dniu 18 maja 2011 r. z W. I. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Lokal został wydany najemcy w dniu 27 maja 2011 r. Zgodnie z umową czynsz wynosił 1.000 zł i był płatny z góry do 17 dnia każdego miesiąca. Dodatkowo najemca zobowiązany był do uiszczania opłat eksploatacyjnych i opłat za zużyte media według wskazań liczników z dołu do dnia 17 każdego miesiąca. W dniu zawierania umowy W. I. wpłacił 1.000 zł tytułem kaucji.

Przy zawieraniu umowy najmu pozwany wpłacił powodom kwotę 1.000 zł tytułem kaucji na zabezpieczenie opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych uszkodzeń w mieszkaniu.

Lokal został wydany w stanie dobrym ze sprawnymi urządzeniami nie posiadającymi uszkodzeń mechanicznych.

(...) oraz inne sprzęty domowe nie były nowe, standard lokalu był średni.

W. I. posiadał we wrześniu 2013 r. zadłużenie z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych i mediów w wysokości 2.505,47 zł. Na kwotę tę składały się należności czynszowe i opłaty eksploatacyjne za lokal za sierpień i wrzesień 2013 r. Pożyczył kwotę 2.500 zł od R. D. i uiszczył całą zaległość E. P. gotówką w dniu 26 września 2013 r.

W dniu 20 października 2013 r. W. I. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu. W tym też dniu E. P. i P. P. odwiedzili lokal. W. I. w dniu 31 października 2013 r. przekazał przesyłką kurierską wynajmującym klucze do lokalu.

Koszty najmu mieszkania (czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne) kształtowały się następująco: październik - 1.415,37 zł, listopad - 1.302,77 zł, grudzień - 1.242,69 zł, styczeń - 1.378,39 zł. Łączna kwota należna z tytułu umowy najmu za okres październik 2013 - styczeń 2014 r. to 5.339,21 zł.

W dniu wyprowadzenia się W. I. w lokalu stwierdzono usterki w lokalu postaci: pożółknienia ścian, zniszczenia stelaża kabiny prysznicowej, popękania półki plastikowej, braku kloszy na lampach, braku kratki wentylacyjnej, uszkodzenie listwy przypodłogowej, zepsutego węża odpływu pralki, wieszaków oraz plastikowych przewodnic szuflady.

E. P. i P. P. samodzielnie dokonali zakupu przedmiotów niezbędnych do napraw i dokonali ich we własnym zakresie bez angażowania osób trzecich.

Stwierdzone usterki w lokalu w zakresie kabiny prysznicowej (549 zł), opraw oświetleniowych oraz żarówek (56,25 zł oraz 142,09 zł), a także półki plastikowej (39 zł), kratki wentylacyjnej (10 zł z robocizną) oraz listwy przypodłogowej (15 zł z robocizną) obciążają najemcę. Do kwot tych doliczyć należało koszty zakupu tych materiałów w łącznej wysokości 52,08 zł (38,40 zł + 3,88 zł + 9,80 zł) oraz koszt zakupu silikonu wodoodpornego (7,56 zł).

Poza materiałami niezbędnymi do dokonania napraw konieczne było również w tym zakresie wykonanie pracy wycenionej na łączną kwotę 235,98 oraz wykorzystanie sprzętu wycenione na 5,15 zł.

Kwota 235,98 zł uwzględnia robociznę niezbędną przy wymianie kabiny prysznicowej – 53,72 zł, wymianie opraw oświetleniowych – 49,38 zł i 59,64 zł powiększone o koszty pośrednie – 65,10 zł i spodziewany zysk – 8,14 zł.

Wartość zużytych materiałów i robocizny wynosi 1.073,71 zł netto, zaś 1.159,60 zł z uwzględnieniem 8% podatku od towaru i usług.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan sprawy był między stronami sporny, poza okolicznością zawarcia umowy najmu i wynikającego z niej wysokości czynszu najmu płatnego miesięcznie. Pozostałe okoliczności istotne dla sprawy były sporne: chwila złożenia wypowiedzenia umowy najmu, uiszczenie kwoty 2.505,47 zł we wrześniu 2013 r., stan lokalu w chwili wydania go przez wynajmującego oraz w momencie zwrotu wynajmującym, a w konsekwencji ewentualna odpowiedzialność pozwanego za pogorszenie przedmiotu najmu.

Sąd I instancji oparł się na wyżej powołanych zeznaniach świadków R. D. i I. S. oraz częściowo na zeznaniach pozwanego, a także częściowo na dokumentach prywatnych i dokumentacji zdjęciowej. Sąd Rejonowy wskazał, że dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Pozwany kwestionował jedynie kopie paragonów fiskalnych podnosząc, że nie są one dowodem na poniesienie przez powodów wydatków z uwagi na brak określenia kto jest nabywcą rzeczy. Mając na uwadze stanowisko pozwanego co do przedłożonych kopii paragonów oraz brak jakichkolwiek dowodów, łącznie z zeznaniami powodów na to, iż faktycznie paragony dotyczą zakupów niezbędnych do usunięcia usterek przedmiotowego lokalu, Sąd I instancji uznał te dowody co do zasady za nieprzydatne do ustalenia okoliczności sprawy. Jedynie w zakresie, w jakim wskazują one na koszt zakupu półki łazienkowej, Sąd Rejonowy oparł się dowodzie w postaci paragonu fiskalnego mając na uwadze, iż z dokumentacji fotograficznej wynikało, iż półka ta była uszkodzona, a jednocześnie uszkodzenie to nie było następstwem zwykłego normalnego zużycia rzeczy.

Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne zeznania pozwanego W. I. w zakresie, w jakim wskazywał, że we wrześniu 2013 r. wypowiedział umowę najmu, a także co do stanu lokalu w chwili wydania go powodom. Zdaniem Sądu I instancji, wersja prezentowana przez pozwanego nie została udowodniona, zaś świadkowie R. D. i I. S. nie byli w stanie potwierdzić, w jakim stanie był lokal w chwili wprowadzenia się pozwanego do niego. Ponadto świadkowie ci nie byli również uczestnikami spotkania pozwanego z E. P., w której pozwany miał rzekomo poinformować ją o swojej decyzji o wyprowadzeniu się i zakończeniu umowy najmu. Natomiast z postanowienia umowy wynika, że lokal był wydany w stanie dobrym ze sprawnymi urządzeniami nie posiadającymi uszkodzeń mechanicznych. Sąd Rejonowy zważył, że z przepisu art. 675 § 3 k.c. wynika domniemanie, iż rzecz została wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. To pozwany winien więc wykazać, iż w dacie zawierania umowy najmu lokal posiadał te uszkodzenia, na które wskazywali powodowie. Zdaniem Sądu I instancji, żaden z dowodów zaoferowanych przez pozwanego natomiast nie przedstawiał faktycznego stanu lokalu w dacie zawarcia umowy najmu i wprowadzenia się pozwanego do lokalu.

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania pozwanego dotyczące uiszczenia w gotówce kwoty 2.505,47 zł, albowiem są one spójne z zeznaniami świadka R. D., a ponadto znajdują oparcie w potwierdzeniu otrzymania przelewu oraz potwierdzeniu wypłaty środków z bankomatu. Za wersją prezentowaną przez pozwanego świadczą również wiadomości e-mail od powódki E. P., która w październiku (a więc po wpłacie z 26 września 2013 r.) nie wskazywała na posiadane przez pozwanego zaległości z tytułu najmu lokalu, podczas gdy w dwóch poprzednich miesiącach (a więc przed wpłatą) podawała wysokość zaległości pozostałej do zapłaty za lipiec, sierpień i wrzesień. Ponadto w wezwaniu do zapłaty wysłanym do pozwanego powodowie nie żądali zapłaty za należności płatne w miesiącu sierpniu i wrześniu 2013 r., co również uzasadnia twierdzenie, że pozwany uregulował zadłużenie w dacie dokonanej wypłaty z bankomatu w dniu 26 września 2013 r. Sąd I instancji zauważył też, iż powodowie nie stawili się mimo wezwania do Sądu celem złożenia zeznań i wyjaśnienia niespójności w pismach kierowanych do pozwanego, a dotyczących wysokości należności czynszowej oraz opłat dodatkowych za przedmiotowy lokal. W tej sytuacji uprawnionym – w ocenie Sądu I instancji – było uznanie za wiarygodne zeznań pozwanego w tym zakresie, tym bardziej, że znajdują one potwierdzenie we wskazanych powyżej dowodach.

Zdaniem Sądu Rejonowego, kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała opinia biegłej sądowej z zakresu budownictwa, która oceniła, czy w dacie opuszczenia lokalu przez pozwanego stan tego lokalu będącego przedmiotem zawartej między stronami umowy najmu był gorszy w stosunku do stanu tego lokalu w dacie rozpoczęcia wykonywania umowy najmu, a jeżeli tak, to w jakim zakresie; w jakim zakresie pogorszenie stanu lokalu było efektem prawidłowego używania lokalu przez pozwanego; jaki był koszt usunięcia usterek lokalu według cen z daty ich usuwania.

Zarzuty do opinii zgłosił pozwany wskazując, że niezasadne jest obciążanie pozwanego malowaniem ścian w sytuacji, gdy lokal był prawidłowo użytkowany. Ponadto podniósł, że koszt wymiany kabiny prysznicowej nie jest zasadny, ponieważ nie określono jej pierwotnego stanu, a także krótką żywotność zastosowanego materiału, z którego wykonana jest kabina. Zakwestionowali również koszty wskazane w punktach 4 i 5 kosztorysu z uwagi na to, że ich stan wskazywał na wyeksplotowanie, którego średni czas wynosi od 2 do 5 lat.

Powodowie również wnieśli zastrzeżenia do sporządzonej opinii wskazując, że normalne bieżące zużycie nie polega na braku żarówek, kloszy i połamaniu mechanizmu prowadnic. Ponadto zakwestionowali brak listew przypodłogowych w sporządzonej opinii, a także niską wycenę robocizny.

Biegła w ustnej opinii uzupełniającej podtrzymała pisemną opinię, wskazując dodatkowo, że cały koszt naprawy listew przypodłogowych wynosi około 15 zł, zaś kwota wskazana w kosztorysie powinna być powiększona o 8 % podatku od towarów i usług. Robocizna została obliczona według stawki 14,4 zł za godzinę, co odpowiada kosztowi remontu w systemie tzw. gospodarczym. Stawka godzinowa została podwyższona o 40% kosztów pośrednich i 5% zysk.

W ocenie Sądu Rejonowego opinia sporządzona została przez osobę mającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie z zakresu budownictwa w oparciu o odpowiednie przesłanki i metody badawcze. Biegła generalnie w sposób poprawny zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła opinię uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Zdaniem Sądu I instancji, sporządzona opinia jest co do zasady jasna, logiczna i wewnątrznie niesprzeczna, aczkolwiek wymagała pewnych korekt wynikających z nie zawsze prawidłowego rozmiernia przez biegłą zakresu pojęcia „prawidłowe korzystanie z lokalu”. Biegła wskazała w opinii na koszt doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego wskazując przy tym, że wszystkie koszty powinien ponieść wynajmujący, co nie da się pogodzić z normatywnym znaczeniem tego wyrażenia. Ostatecznie więc Sąd Rejonowy oparł się na wyliczeniach zawartych w kosztorysie sporządzonym przez biegłą, jednakże dokonując weryfikacji, czy dane uszkodzenie było wynikiem prawidłowego korzystania z lokalu, czy też nie.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). W myśl zaś art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których

złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Mając na uwadze treść powyższych norm prawnych – zdaniem Sądu I instancji – uznać należało, że W. I. złożył dorozumiane oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Za taką interpretacją przemawiają okoliczności sprawy w postaci przesłania w październiku 2013 roku kluczy do przedmiotowego lokalu wynajmującym, a także wcześniejsze informacje od pozwanego, z których wynikało, że będzie chciał zrezygnować z najmu lokalu. Oświadczenie złożone przez pozwanego było skuteczne, ponieważ ustawa nie wymaga zachowania jakiejkolwiek formy dla wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedzenie umowy najmu lokalu przez wynajmującego wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i wskazywać przyczynę wypowiedzenia. Żaden przepis nie przewiduje dla wypowiedzenia umowy przez najemcę formy pisemnej, a strony nie zastrzegły określonej formy dla dokonania takiej czynności prawnej pod rygorem nieważności. W konsekwencji uznać należało, że pozwany dokonał skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu w październiku 2013 r. Zdaniem Sądu I instancji pozwany nie udowodnił, aby do wypowiedzenia dojsz miało już we wrześniu 2013 r.

Spór między stronami dotyczył również terminu wypowiedzenia, który determinował wysokość kwoty jaką pozwany byłby zobowiązany uiścić na rzecz powodów. Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 688 k.c., jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Norma wyrażona w powyższym przepisie ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a zatem wyłączone jest skrócenie terminu wypowiedzenia przez strony umowy najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 r., sygn. II CKN 264/00). Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 58 § 1 i 3 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna (...), zaś jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W ocenie Sądu I instancji, nie budzi wątpliwości, że postanowienie umowy przewidujące dla jej stron uprawnienie do wypowiedzenia umowy z terminem jednego miesiąca jest nieważne z uwagi na jego sprzeczność z art. 688 k.c. Jedynie część czynności prawnej obejmującej to postanowienie jest nieważna, ponieważ pozostała część czynności prawnej określa przedmiotowo istotne postanowienia umowy najmu, a zatem umowa najmu jest ważna, jednakże bez postanowienia dotyczącego terminu wypowiedzenia umowy. W konsekwencji uznać należało, że termin wypowiedzenia umowy wynosił 3 miesiące.

W ustalonym stanie faktycznym, zdaniem Sądu Rejonowego, najem został wypowiedziany z końcem października 2013 r., a zatem koniec stosunku zobowiązaniowego nastąpił 31 stycznia 2014 r. Za okres wypowiedzenia pozwany miał obowiązek uiszczać czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz media zgodnie z przedstawionymi kalkulacjami (z dołu). Sąd I instancji uznał, że pozwanego obciążają płatności w wysokości (czynsz i opłaty): październik - 1.415,37 zł, listopad - 1.302,77 zł, grudzień - 1.242,69 zł, styczeń - 1.378,39 zł. Łączna kwota jaką pozwany jest zobowiązany do zapłaty z tytułu czynszu i mediów wynosi 5.339,21 zł.

Jako nieudowodnione Sąd I instancji uznał żądanie zasądzenia 177,74 zł tytułem rozliczenia zużytej energii elektrycznej. Powodowie nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów, a pozwany zaprzeczył twierdzeniom powodów niemal w całości, w tym w zakresie dotyczącym wysokości żądanej kwoty.

Sąd I instancji wskazał, że powyższa kwota 5.339,21 zł została powiększona o kwotę 182,15 zł stanowiącą należne odsetki z tytułu opóźnienia w zapłacie należności czynszowych i innych wynikających z umowy najmu za okres od października 2013 r. do stycznia 2014 r. oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie odszkodowania za szkody powstałe z nieprawidłowym użytkowaniem lokalu :

- za październik 2013 r. – od kwoty 1415,37 zł od 18.10.2013 r. do dnia 5 marca 2014 r.
- za listopad 2013 r. – od kwoty 1302,77 zł od 18.11.2013 r. do dnia 5 marca 2014 r.
- za grudzień 2013 r. – od kwoty 1242,68 zł od 18.12.2013 r. do dnia 5 marca 2014 r.

- za styczeń 2014 r. – od kwoty 1378,39 zł od 18.01.2014 r. do dnia 5 marca 2014 r.
- odszkodowanie za nieprawidłowe użytkowanie lokalu – od kwoty 159,60 zł od dnia 19 grudnia 2013 r. (zgodnie z żądaniem pozwu) do 5 marca 2014 r.

Kwotę 5.339,21 zł powiększono także o odsetki za opóźnienie w płatności należności za sierpień i wrzesień 2013 r. liczonych od 18 - ego dnia danego miesiąca do 26 października 2013 r.: za sierpień - 24,71 zł (od kwoty 991,07 zł) , za wrzesień 2013 r. - 21,04 zł (od kwoty 1514,40 zł).

Odnosząc się do zarzutu pozwanego nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany nie określił, jakie konkretnie zasady współzycia społecznego mieli naruszyć powodowie. Okoliczność, że rzekomo powodowie korzystali z usług profesjonalnego prawnika przy formułowaniu postanowień umowy, nie jest nadużyciem swojego uprawnienia. Nie sposób w szczególności przyjąć, że sporne postanowienie umowne zamieścili celowo, skoro jeszcze w listopadzie 2013 r. uważali, że obowiązuje ich również miesięczny termin wypowiedzenia. Wskazać również trzeba, że nieznanostwo przepisów prawa w chwili zawierania umowy przez jedną lub obie jej strony nie może być uznana jako nadużywanie swojego prawa podmiotowego.

Przechodząc do kwestii zakresu zużycia przedmiotu najmu Sąd I instancji zważył, że zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. A contrario z przepisu tego wynika, że najemca ponosi wobec wynajmującego odpowiedzialność odszkodowawczą za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania (zob. wyrok SN z dnia 26 marca 2004 r., IV CK 204/03, niepubl.; wyrok SN z dnia 24 października 2000 r., V CKN 131/00, LEX nr 52675; wyrok SN z dnia 13 listopada 1987 r., IV CR 313/87, OSNC 1990, nr 1, poz. 16; wyrok SA w Katowicach z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, OSA 1992, z. 3, poz. 22).

Ponadto zgodnie z art. 6b ust. 2 u.o.p.l. najemcę obciąża naprawa i konserwacja: 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; 2) okien i drzwi; 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Wraz z zakończeniem najmu najemca zobowiązany jest odnowić i naprawić lokal w zakresie wynikającym z art. 6b ust. 2 u.o.p.l. z uwzględnieniem art. 675 § 1 k.c. Oznacza to, że najemcę opróżniającego lokal po zakończeniu najmu nie obciążają naprawy będące konsekwencją prawidłowego korzystania z rzeczy, nawet wówczas, gdy są to naprawy objęte powyższym katalogiem (por. K. Zdun - Załęska [w:] Komentarz do art.6(e) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, LEX).

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd I instancji zauważył, że jedynie część prac dokonanych przez powodów należy zakwalifikować jako mające na celu przywrócenie przedmiotu najmu do stanu rzeczy jaki miałby miejsce, gdyby pozwany użytkował lokal w sposób właściwy. Sąd Rejonowy wskazał, że część zgłoszonych przez powodów kosztów poniesionych na remont lokalu nie będzie obciążać pozwanego z uwagi na to, że powstały na skutek prawidłowego użytkowania lokalu. Sąd Rejonowy uznał, że nakłady poczynione przez pozwanych takiej jak: malowanie ścian, wymiana węża odpływu pralki, wymiana haczyków na ubrania i prowadnic do szuflady, a także

malowanie ścian w lokalu nie powinny obciążać pozwanego z uwagi na to, że pogorszenie przedmiotu najmu nastąpiło w wyniku prawidłowej eksploatacji lokalu. Jak wskazała biegła, konieczność wykonania tego typu czynności wynika z normalnego zużycia przedmiotu najmu; zużycie to nastąpiłoby niezależnie od tego, kto byłby najemcą lokalu. Brak również podstaw do ponoszenia przez pozwanego kosztów prania kanapy oraz dorabiania kluczy do mieszkania. Powodowie nie wykazali, że zabrudzenie kanapy w ogóle zaistniało, nie wykazali również konieczności obciążenia pozwanego kosztami dorabiania kluczy. Nie wykazano wreszcie kosztu wykonania tych czynności.

Odmienne, w ocenie Sądu Rejonowego, potraktować należało inne ubytki stwierdzone w lokalu w postaci: braku kratki wentylacyjnej, uszkodzenia kabiny prysznicowej (pęknięcia stelaża oraz uszkodzenia drzwi kabiny prysznicowej), brak lamp, połamania półki plastikowej w łazience, a także ubytek listwy przypodłogowej. Prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu jakim jest lokal nie obejmuje tego typu uszkodzeń. Uszkodzenia takiego typu nie powstają przy prawidłowym korzystaniu z lokalu. W związku z tym pozwany powinien przywrócić lokal do stanu nie pogorszonego, a skoro tego nie zrobił, ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za dokonane uszkodzenia przedmiotu najmu. Sąd I instancji wyliczając koszt doprowadzenia lokalu do odpowiedniego stanu oparł się przede wszystkim na opinii biegłej, która uwzględniła w sporządzonej przez siebie kalkulacji oprócz kosztów materiałów również koszty robocizny i koszty zakupu. Sąd I instancji uwzględnił także konieczność zakupu nowej półki łazienkowej uznając, iż jej uszkodzenie nie jest wynikiem prawidłowego korzystania z lokalu. Koszt ten Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przedłożoną kopię paragonu mając na uwadze, iż opinia biegłej nie uwzględnia tego uszkodzenia, mimo iż uwidocznione ono zostało na dokumentacji fotograficznej. Uwzględnione zostały następujące koszty materiałów: półka - 39 zł, kratka wentylacyjna - 10 zł, listwa przypodłogowa - 15 zł, kabina prysznicowa i silikon wodoodporny - 556,56 zł, oprawa do świetlówek - 56,25 zł + 3,88 zł koszt jej zakupu, a także oprawy żarowe do zawieszenia i żarówki - 142,09 zł + 9,8 zł koszt ich zakupu. Łącznie koszt materiałów wraz z kosztami ich zakupu wyniósł 832,58 zł.

Zdaniem Sądu Rejonowego, oprócz kosztów materiałów, jak wyżej już zaznaczono, należało uwzględnić również wartość robocizny potrzebnej do dokonania odpowiednich napraw w zakresie w jakim obciążają one pozwanego. Koszty te kształtują się następująco: wymiana kabiny prysznicowej - 53,72 zł, wymiana oprawy oświetleniowej - 49,38 zł oraz 59,64 zł co dało łącznie kwotę 162,74 złotych, przy czym kwota ta została powiększona (zgodnie z opinią biegłego) o koszty pośrednie wynoszące 40% tj. 65,10 zł oraz zysk w wysokości 5% tj. 8,14 zł. Łącznie koszt robocizny powiększony o koszty pośrednie i zysk wyniósł 235,98 zł. Dodatkowo należało uwzględnić koszty sprzętu w wysokości 5,15 zł.

Koszt doprowadzenia lokalu do stanu w jakim powinien być lokal w chwili zwrotu go powodom, gdyby przedmiot najmu był użytkowany prawidłowo wyniósł 1.073,71 zł (832,58 zł + 235,98 zł + 5,15 zł). Do wartości tej należało doliczyć 8% podatku od towarów i usług. Łączna kwota jaką Sąd I instancji uwzględnił tytułem odszkodowania wynosi 1.159,60 zł.

Sąd I instancji odniósł się również do kwestii kaucji wpłaconej przez pozwanego na podstawie zawartej umowy najmu wskazując, że zgodnie z § 2 ust. 3 umowy: Kaucja, o której mowa w ust. 2, zostanie zwrócona Najemcy po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy i rozliczeniu rachunku za opłaty eksploatacyjne za ostatni miesiąc zamieszkiwania oraz kosztów ewentualnych napraw. Zgodnie z poczynionymi wyżej ustaleniami koszt napraw jaki obciąża najemcę przekracza wysokość kaucji przez niego wpłaconej, a zatem oświadczenie pozwanego o potrąceniu jego wierzytelności z tytułu kaucji z wierzytelnością powodów z tytułu opłat czynszowych było nieskuteczne, ponieważ w chwili złożenia powodom oświadczenia o potrąceniu nie posiadał żadnej wierzytelności względem nich. Nie bez znaczenia – w ocenie Sądu I instancji - jest również okoliczność, że powodowie dokonali zaliczenia kwoty kaucji na koszty robocizny i częściowo wymiany lamp i żarówek, a jednocześnie wnieśli o zasądzenie całej kwoty dokonanych napraw bez odliczenia od niej wpłaconej kaucji.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego na rzecz E. P. i P. P. solidarnie kwotę 5.726,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 5 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Na powyższą kwotę

składały się należny czynsz i opłaty w wysokości 5.339,21 zł, odsetki 227,90 zł (182,15 zł + 24,71 zł + 21,04 zł), a także koszty naprawy (w zakresie przekraczającym wartość kaucji) w wysokości 159,60 zł.

Sąd Rejonowy orzekł o odsetkach na podstawie art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl § 2 tegoż artykułu w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 r. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, których wysokość określało rozporządzenie Rady Ministrów (art. 359 § 3 k.c.). Sąd Rejonowy zasądził od 5 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty w wysokości określonej na podstawie poprzedniego brzmienia Kodeksu cywilnego z uwagi na treść art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.) stanowiącego, że do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W związku z tym, że na mocy powołanej wyżej ustawy od 1 stycznia 2016 r. nastąpiła zmiana ustawy Kodeks cywilny w zakresie art. 359 k.c. oraz 481 k.c. i wprowadzono rozróżnienie na odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie. Zmieniła się treść art. 481 § 2 k.c., w myśl którego, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Obecnie art. 481 § 2 k.c. nie odsyła do regulacji odsetek ustawowych zawartych w art. 359 k.c. i stanowi samoistną podstawę określenia ich wysokości. Z uwagi na to Sąd Rejonowy zasądził od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. w stosunku do czynszu i opłat należnych powodowi w miesiącach sierpniu i wrześniu w łącznej kwocie 2.505,47 zł, opłat za energię elektryczną w wysokości 177,74 zł, kosztów naprawy lokalu w kwocie 1.930,81 zł (wysokość kaucji oraz 930,91 zł), a także częściowo za odsetek za zadłużenie za miesiące sierpień i wrzesień 2013 r. (które zostało uiszczone przez pozwanego w dniu 26 września 2013 r.) w wysokości 168,98 zł.

Wyrok w punkcie III zawiera rozstrzygnięcie o kosztach oparte o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawą prawną orzeczenia o kosztach jest art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., 100 k.p.c., oraz § 2, § 4 ust. 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.). Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.602,70 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Powodowie wygrali proces w 55%, zaś pozwany w 45%. Koszty poniesione przez powodów wyniosły 4.891,55 zł (koszt zastępstwa procesowego - 2417 zł, opłata od pozwu - 517 zł, koszt opinii pisemnej oraz uzupełniającej ustnej biegłego - 1957,55 zł), a koszty poniesione przez pozwanego 2417 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd I instancji uznał, że powodowi należy się zwrot poniesionych przez nich kosztów w wysokości 2.690,35 zł (55% x 4.891,55 zł), zaś pozwanemu w wysokości 1.087,65 zł (45% x 2.417 zł). Ostatecznie pozwany zobowiązany jest zapłacić powodowi solidarnie kwotę 1.602,70 zł (2.690,35 zł - 1.087,65 zł).

W punkcie IV wyroku Sąd Rejonowy przyznał biegłej T. M. kwotę 71,15 zł tytułem wynagrodzenia za stawiennictwo na rozprawie. Zgodnie z § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. z dnia 30 kwietnia 2013 r.) stawka wynagrodzenia biegłych powołanych przez sąd za każdą rozpoczętą godzinę pracy, zwana dalej "stawką", wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii oraz warunków, w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa, zwanej dalej "kwotą bazową". Z przedstawionego rachunku wynika, że biegła na przygotowanie się do rozprawy i uczestnictwo w niej poświęciła 2 godziny (63,95 zł), a nadto poniosła koszt przejazdu do sądu w kwocie 7,60 zł. Ogólny koszt wynagrodzenia za ustną opinię uzupełniającą uznać należało za uzasadniony z uwagi na nakład pracy i poświęcony czas, a także stopień skomplikowania sprawy. Przyjętą stawkę w tym zakresie zawartą

w rachunku oceniono jako prawidłową, mieści się ona bowiem w granicach zakreślonych przez przepisy cytowanego rozporządzenia, co zostało również potwierdzone przez głównego księgowego tutejszego sądu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w zakresie punktów I i III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 6 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że ciężar dowodu wykazania, że w dacie zawierania umowy najmu lokal posiadał uszkodzenia, na które wskazywali powodowie ciąży na pozwanym, podczas gdy pozwany skutecznie obalił domniemanie, iż lokal został wydany w stanie dobrym, chociażby za pomocą dowodu z zeznań świadków,

2. art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w zakresie braku kratki wentylacyjnej, uszkodzenia kabiny prysznicowej, braku lamp, połamania półki plastikowej w łazience, a także ubytku listwy przypodłogowej, podczas gdy ustalenia faktycznie poczynione na gruncie mniejszej sprawy nie dowodzą, że w chwili wprowadzenia się pozwanego do lokalu urządzenia te były nieuszkodzone,

3. art. 675 § 3 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że na gruncie niniejszej sprawy zachodzi domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, podczas gdy domniemanie to zostało skutecznie obalone za pomocą dowodu z zeznań świadków, którzy potwierdzili, że standard lokalu był niski, ponadto świadkowie nie zauważyli uszkodzeń oświetlenia, zaś listwy przypodłogowe odpadały, a w mieszkaniu nie było kloszy,

4. art. 688 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwanego (najemcę) obowiązuje trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy najmu lokalu, podczas gdy strony w rzecznej umowie w § 3 ust. 1 zgodnie ustaliły, że okres wypowiedzenia wynosi miesiąc, wobec czego strony w oparciu o zasadę swobody umów uregulowały stosunek prawny według swego uznania, zwłaszcza, że miesięczny okres wypowiedzenia w żadnym stopniu nie naruszył interesu najemcy (pozwanego), bowiem to pozwany wypowiedział przedmiotową umowę,

5. art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: (...)) poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że wystarczającym dowodem na przypisanie pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej jest dokumentacja zdjęciowa wykonana przez powodów, podczas gdy strony winny sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, aby istniał punkt pierwotny odniesienia do stanu lokalu w chwili wydania go przez powodów (wynajmujących) oraz w momencie zwrotu powodom (wynajmującym) i wykazania bezsprzecznie odpowiedzialności pozwanego za pogorszenie przedmiotu najmu;

II. Naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność ustaleń Sądu I instancji ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, tj.:

- oparciu się przez Sąd I instancji na dosłownym postanowieniu zawartym w umowie, że lokal został wydany w stanie dobrym ze sprawnymi urządzeniami nie posiadającymi uszkodzeń mechanicznych, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. zeznań świadków oraz dokumentacji zdjęciowej wynika, że standard lokalu był średni, wręcz niski, natomiast meble oraz inne sprzęty domowe nie były nowe,
- poczynienia przez Sąd I instancji ustalenia, że usterki w lokalu w zakresie kabiny prysznicowej, opraw oświetleniowych oraz żarówek, a także półki plastikowej, kratki wentylacyjnej oraz listwy przypodłogowej obciążają pozwanego (najemcę), podczas gdy zebrany w toku procesu materiał dowodowy nie wykazał, aby

pozwany uszkodził te elementy, zwłaszcza, że nie było protokołu zdawczo-odbiorczego, a więc pierwotnego punktu odniesienia do tego, w jakim stanie technicznym był lokal przed wydaniem go pozwanemu,

- przyjęcia przez Sąd I instancji, że dokumentacja zdjęciowa przedłożona przez stronę powodową na okoliczność rzekomego pogorszenia przedmiotu najmu nie była kwestionowana, podczas gdy pozwany zakwestionował ów dokumentację zdjęciową w całości, odnosząc się do niej w sposób szczegółowy w piśmie z dnia 22 sierpnia 2014 r.,
- przyjęcia przez Sąd I instancji, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało złożone w październiku 2013 r., podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym wiadomości e-mail z dnia 23 września 2013 r. wynika, że pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu we wrześniu 2013 r., czego dowodzi wiadomość e-mail z dnia 23 września 2013 r., w której treści powódka przesyła ostatni rachunek do zapłaty i zestawienie zaległości do uregulowania przez pozwanego;

2. art. 97 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku aplikanta radcowskiego J. W. o tymczasowe dopuszczenie w sprawie, który upoważniony został do zastępowania pełnomocnika pozwanego, co miało wpływ na brak wszechstronnego ustalenia okoliczności sprawy, które od samego początku były sporne między stronami, z uwagi na niemożność weryfikowania na bieżąco twierdzeń powodów, odpierania ewentualnych zarzutów i zastrzeżeń pod adresem pozwanego,

3. art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez niewłaściwe stosunkowe rozdzielanie kosztów, z uwagi na brak uwzględnienia postanowienia z dnia 8 marca 2016 r. w przedmiocie zmiany postanowienia referendarza sądowego Sądu Rejonowego Gdańsk – (...) z dnia 25 stycznia 2016 r. odnośnie obniżenia wynagrodzenia biegłej za sporządzenie opinii z kwoty 1.886,40 zł do kwoty 1.214,97 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w trybie art. 395 § 2 k.p.c. uchylił postanowienie z 12 lutego 2016r. zawarte w punkcie trzecim wyroku z tego dnia i zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.233,42 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w nieznaczej części, jednakże nie z przyczyn, na które powoływał się skarżący.

Na wstępie należy wskazać, że w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie o sygn. akt III CKN 812/98 (OSNC 2000/10/193) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd drugiej instancji w systemie apelacyjnym jest instancją merytoryczną, co oznacza, że sąd ten ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Ponadto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 r., II CKN 391/98, wskazano, że w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji, nie zachodzi potrzeba ich powtarzania w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji. Wystarcza w takim wypadku odwołanie się do ustaleń sądu pierwszej instancji i przyjęcie ich za własne. Natomiast nieodzwonne jest ustosunkowanie się przez sąd drugiej instancji do zarzutów przytoczonych w apelacji (tak również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16 grudnia 2003 r., II CK 331/02). Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie są prawidłowe, a zatem przyjmuje je jako własne, uznając za zbędne ich powtarzanie.

W ocenie Sądu Okręgowego, apelacja pozwanego co do zarzutu obrazy prawa procesowego nie jest uzasadniona i zarzutu tego nie można podzielić. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe. Podzielić też należy motyw, jakimi się sąd ten kierował.

Zauważyć należy, że zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten przyznaje sądowi swobodę oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy Sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że Sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. Ponadto pamiętać należy, że w sytuacji, gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99; wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada – zdaniem Sądu Okręgowego – ocena dokonana przez Sąd I instancji. Zarówno ocena dowodów osobowych, jak i dokumentów prywatnych dokonana została w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają.

Zwrócić uwagę należy na fakt, że w istocie – tak jak twierdzi skarżący – strony nie podpisały w chwili wydania mieszkania i jego zwrotu po wypowiedzeniu umowy najmu protokołu zdawczo-oddawczego. Wbrew opinii skarżącego brak sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego stanu lokalu w dniu jego opuszczenia przez pozwanego nie czynił powództwa bezzasadnym. Zakończenie najmu powoduje po stronie najemcy obowiązek zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Przedmiotem dyskusji jest, czy obowiązek zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu jego trwania należy do treści stosunku najmu, czy też jest odrębnym zobowiązaniem powstającym z chwilą ustania stosunku najmu. Przeważa w tej kwestii pogląd, że obowiązek ten jest jednym z elementów stosunku najmu, gdyż inaczej nie można byłoby precyzyjnie ustalić wielkości świadczenia, jakie najemca otrzymuje od wynajmującego. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez najemcę obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c. powoduje jego odpowiedzialność wobec wynajmującego za wyrządzoną szkodę (por. art. 471 i n. k.c.). Wynajmującemu przysługuje względem najemcy roszczenie o odszkodowanie za szkodę wynikłą na skutek pogorszenia się stanu rzeczy najętej także przed zakończeniem najmu – por. wyrok SN z dnia 13 listopada 1987 r., IV CR 313/87, OSNC 1990, nr 1, poz. 16. Gorszy stan zwracanej rzeczy uzasadniony może być tylko normalnym jej zużyciem. Zatem najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania – por. wyrok SA w Katowicach z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91. Z art. 675 § 3 wynika domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Artykuł 26 pkt 5 u.o.p.l. dodał do art. 675 k.c. § 3 zasadę, iż domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Jest to uzupełnienie przepisu art. 675 § 1 k.c. Dodany przepis usuwa niejasność, często spotykaną w sytuacjach, gdy strony nie ustaliły ostatecznie jasno, jaki był stan lokalu w chwili nawiązywania najmu, albo gdy dokumenty pozwalające ustalić ten stan zaginęły lub gdy najemca nie kwestionował stanu lokalu ani jego przydatności do umówionego użytku, tak w chwili nawiązywania najmu, jak i w okresie jego trwania. W takich przypadkach, zgodnie z omawianym nowym przepisem, zużycie lokalu przez najemcę będzie oceniane w porównaniu do potencjalnego dobrego i przydatnego do umówionego użytku stanu

lokalu (nawet gdyby w rzeczywistości tak nie było) – tak E. K. w: Komentarz do niektórych przepisów ustawy- Kodeks cywilny, ABC, 2011r.). Ponadto w treści zawartej przez strony umowie najmu z dnia 18 maja 2011 r. w § 1 ust. 2 zdanie pierwsze wskazano, że najemca przyjmuje lokal w stanie dobrym, czysty, pomalowany, ze sprawnymi urządzeniami nie posiadającymi uszkodzeń mechanicznych. Umowę najmu lokalu podpisali zarówno powodowie, jak i pozwany. Umowę tę należy uznać za dokument prywatny. Zgodnie natomiast z art. 245 k.c., dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Pozwany nie kwestionował, że oświadczenie tej treści złożył, wskazał jednak, że lokal posiadał usterki opisane w pozwie już w chwili wydania mu lokalu, jednakże nie uważał, że wpływały na dobry stan mieszkania. Na potwierdzenie faktu, że uszkodzenia wskazane przez powodów istniały pozwany złożył wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków I. S. i R. D.. Świadczenie ci jednak nie byli obecni przy tym, jak pozwany wprowadzał się do lokalu. Wskazywali, że zauważyli uszkodzenia uwidocznione na fotografiach przedstawionych przez powodów w zajmowanym przez pozwanego mieszkaniu. Jednakże ani I. S. ani R. D. nie mieli wiedzy odnośnie stanu lokalu w chwili wprowadzania się W. I.. Każdy ze świadków był parokrotnie w przedmiotowym lokalu, jednak w późniejszym okresie. Żadne z nich nie mogło ocenić stanu mieszkania w momencie obejmowania go przez W. I., ani jego wyprowadzki. W konsekwencji, słusznie uznał Sąd I instancji, że pozwany nie zdołał obalić domniemania wynikającego z art. 245 k.p.c., a co za tym idzie – nie było w sprawie podstaw do uznania, że lokal już w chwili wydania pozwanemu posiadał uszkodzenia opisywane przez powodów.

Podkreślenia wymaga również w tym miejscu, że fundamentalną zasadą w postępowaniu cywilnym jest zasada, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Regułę tę potwierdza regulacja zawarta w przepisie art. 232 k.p.c. Przepis ten stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W efekcie, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Z zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 3 października 1969 roku w sprawie II PR 313/69, OSNCP 9/70, poz. 147), zaś na stronie pozwanej spoczywa obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 20 kwietnia 1982 roku w sprawie I CR 79/82). Mając na względzie poczynione uwagi natury ogólnej, stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie oznacza to tyle, że skoro powodowie przedłożyli podpisane przez obie strony oświadczenie, z którego wynikało, iż wydany pozwanemu lokal był w stanie dobrym, czysty, pomalowany oraz ze sprawnymi urządzeniami, nie posiadającymi uszkodzeń mechanicznych, a dodatkowo z art. 675 § 3 k.p.c. wynikało domniemanie wydania lokalu w stanie dobrym, przydatnym do umówionego użytku, to pozwany twierdząc, że uszkodzenia uwidocznione na przedłożonej przez powodów dokumentacji zdjęciowej występowały jeszcze przed jego wprowadzeniem się do mieszkania, winien okoliczności te wykazać. Tymczasem świadkowie powołani przez W. I. nie potwierdzili, że uszkodzenia te istniały wcześniej. I. S. i R. D. potwierdzili jedynie stanowisko powodów co do istnienia usterek, ale nie czasu ich powstania.

Odnosząc się natomiast do zarzutów apelacji dotyczących okresów, za które w związku z wypowiedzeniem umowy W. I. powinien uiścić na rzecz powodów przewidziany w umowie najmu czynsz, Sąd Okręgowy wskazuje, że należy podzielić pogląd zaprezentowany przez Sąd I instancji, zgodnie z którym do wypowiedzenia umowy przez pozwanego doszło dopiero w październiku 2013 r., bowiem dopiero w dniu 20 października 2013 r. pozwany opuścił lokal, zaś w dniu 31 października 2013 r. odesłał powodom klucze do lokalu. Dopiero zatem po opuszczeniu lokalu i zwrocie do niego kluczy właścicielom można mówić o dorozumianym wypowiedzeniu umowy najmu. Pozwany nie udowodnił twierdzenia, że umowę najmu wypowiedział już we wrześniu 2013r.

Odnosząc się do kluczowej kwestii dotyczącej okresu wypowiedzenia obowiązującego w przypadku przedmiotowej umowy wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 688 k.c., jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie (czyli tak jak w przypadku przedmiotowego lokalu), najem można wypowiedzieć najpóźniej

na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Podkreślenia wymaga, że przepis ten stosuje się do najmu lokali mieszkalnych jedynie w zakresie, w którym dotyczy wypowiedzenia najmu przez najemcę (zob. H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 688 k.c.). Od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (tj. od 10 lipca 2001 r.) w pozostałym zakresie zastosowanie znajduje bowiem art. 11 ust. 1 tej ustawy i wskazane w nim ograniczenia dotyczące dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego. Rozwiązanie to wzmacnia trwałość najmu lokali (w sytuacji gdy czynsz jest płatny miesięcznie), w porównaniu z pozostałymi przypadkami najmu (tak, również słusznie, J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1208–1209).

Podkreślenia wymaga również, że wejście w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pozostało bez wpływu na treść praw i obowiązków najemcy w związku z podjętym zamiarem wypowiedzenia umowy najmu. Ustawa zaostrzyła bowiem regulację dotyczącą wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego, natomiast nie zmieniła sytuacji prawnej najemców. Powyższe oznacza zatem, że nie ma przeszkód do uznania, że nadal aktualny pozostaje pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 r. (sygn. akt II CKN 264/00, OSNC 2000/10/186). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy stwierdził bowiem wprost, że regulacja przepisu art. 688 k.c. ma charakter nie względnie obowiązujący, lecz jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, to znaczy dopuszcza tylko zastrzeżenie dłuższego terminu wypowiedzenia od określonego w art. 688 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to tyle, że zastrzeżenie w treści umowy najmu jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia należy ocenić jako nieważne.

Wskazać w tym miejscu należy, że jedną z podstawowych zasad obowiązujących w polskim porządku prawnym jest zasada swobody kontraktowania. Zgodnie z treścią art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Z normy tej (w powiązaniu jednak z pozostałymi przepisami kodeksu cywilnego) można wyprowadzić wniosek, że zasada swobody umów wiąże się z czterema zasadniczymi cechami, a mianowicie: istnieje swoboda zawarcia lub nie zawarcia umowy, istnieje możliwość swobodnego wyboru kontrahenta, treść umowy może być przez strony kształtowana w zasadzie w sposób dowolny, forma umowy również w zasadzie zależy od woli stron. Zasada swobody umów w ścisłym tego słowa znaczeniu odnosi się jedynie do wpływu stron na treść umowy, zaś w myśl art. 353¹ k.c. strony mają do wyboru trzy możliwości, tj. przyjęcie jakiegokolwiek modyfikacji określonego typu umowy uregulowanej normatywnie (z reguły w kodeksie cywilnym), zawarcie umowy nazwanej z jednoczesnym wprowadzeniem do niej pewnych odmienności, czy też zawarcie umowy nienazwanej, której treść kształtują całkowicie według swego uznania (tak Tadeusz Wiśniewski, „Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 1.”, Warszawa 2008, s. 20 i n.). Innymi słowy, strony mogą stosować umowy nazwane w kształcie, jaki wynika z odpowiednich aktów prawnych, mogą również wzorować się na nich, ale określając łączący je stosunek zobowiązaniowy dokonywać modyfikacji lub uzupełnień - tak, aby ukształtować najbardziej dla nich odpowiedni instrument prawny, mogą też tworzyć zupełnie nowe rodzaje umów.

Istotnym jest przy tym, że swoboda stron w określaniu stosunku zobowiązaniowego nie jest absolutna, gdyż jest ograniczona zarówno co do treści, jak i celu. Ograniczenie polega na tym, że treść lub cel umowy nie mogą być sprzeczne z właściwością (naturą) stosunku, ustawą, zasadami współżycia społecznego. Odnosząc się do obliwu zgodności postanowień umownych z ustawą, trzeba mieć na względzie, że oznacza ono, iż niedopuszczalne jest tylko takie ustalanie treści stosunku zobowiązaniowego lub jego celu, w którego wyniku dochodziłoby do naruszenia przepisów o charakterze iuris cogentis, i to zarówno Kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych (niekoniecznie z zakresu prawa cywilnego). Pojęcie „ustawa” należy interpretować ściśle, to znaczy, że podpadają pod nie jedynie normy rzędu ustawowego (a więc zawarte w ustawie) lub wydane na podstawie wyraźnej delegacji ustawowej, nigdy zaś w aktach normatywnych niższej rangi (zarządzenia, uchwały, wytyczne itp.). Sprzeczność treści lub celu stosunku z ustawą prowadzi do nieważności umowy, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek (tak Tadeusz Wiśniewski, „Komentarz do art. 353¹ Kodeksu cywilnego, LEX 2016 r.).

Skoro zatem norma przepisu art. 688 k.c. w odniesieniu do okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez najemcę ma charakter jednostronnie bezwzględnie obowiązujący oznacza to, że powodowie i pozwany W. I. nie mogli w sposób ważny i skuteczny zastrzec w umowie jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Mogli co najwyżej postanowić o jego wydłużeniu, bowiem przepis art. 688 k.c. ma charakter semiimperatywny. Nie może być przy tym skuteczny podniesiony przez skarżącego zarzut, że zastrzeżenie umowne skróconego okresu wypowiedzenia umowy najmu powinno być uwzględnione, bo jest to rozwiązanie korzystne dla niego, jako dla najemcy. Rzecz w tym, że ze względu na zasadę pewności obrotu oraz zasadę ochrony przez prawo cywilne stabilności stosunków obligacyjnych rozumienie tego przepisu nie może być odmienne w zależności od określonych okoliczności faktycznych. W sytuacji występującej w niniejszej sprawie najemca związany jest trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a wynika to z zamiaru ustawodawcy do zapewnienia trwałości stosunku obligacyjnego umowy zawartej na czas nieokreślony i stabilności sytuacji wynajmującego lokal. Z zasady normy o charakterze bezwzględnie obowiązującym charakteryzuje bowiem to, że ich treść jest niezmienna i niezależna od okoliczności faktycznych danej sprawy. W każdej sytuacji, bez względu na wolę stron, ich treść powinna być odczytywana tylko w jeden sposób.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że skoro wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło przez W. I. w sposób dorozumiany w dniu 20 października 2013 r., wobec wyprowadzenia się przez niego z lokalu, objętego umową najmu, to okres wypowiedzenia upływał dopiero z końcem stycznia 2014 r. W konsekwencji pozwany zobowiązany był do uiszczenia powodom należności czynszowych za miesiące listopad i grudzień 2013 roku oraz styczeń 2014 roku wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia w zapłacie. Stanowisko zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w tym zakresie Sąd odwoławczy aprobuje co do zasady i co do wysokości, z tym tylko zastrzeżeniem, że orzeczenie należało skorygować nieznacznie co do wysokości roszczenia, a dokładnie wysokości odsetek ustawowych od należności czynszowej za listopad 2013 r., która wynosić powinna 49,65 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, również obciążenie pozwanego kosztami poniesionymi przez powodów w związku z naprawami przeprowadzonymi w lokalu w części, która nie została pokryta z kaucji było w pełni uzasadnione. Sąd I instancji prawidłowo ocenił żądane powodów zasądzając od pozwanego na ich rzecz kwotę 159,60 zł. Prawidłowo również orzekł o odsetkach za opóźnienie w zapłacie, mając na względzie roszczenie pozwu w tym zakresie.

Nie ulega również wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie należności za sierpień i wrzesień 2013 r. Stąd też w pełni zasadne było zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu także i za ten okres.

Wskazać natomiast należy, że w ocenie Sądu Okręgowego nie ma potrzeby rozdzielania odsetek zasądzanych od roszczenia głównego na odsetki ustawowe i odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od dnia 1 stycznia 2016 r. W przypadku bowiem zasądzenia odsetek za okres poprzedzający wejście w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, wysokość których nie została oznaczona, należą się odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie. Również przed zmianą art. 481 k.c. w tym zakresie odsetki ustawowe były naliczane w związku z opóźnieniem w zapłacie. Obecnie ustawodawca dodał w nazwie wprost zastrzeżenie, że są to odsetki ustawowe za opóźnienie. Zmieniło się jedynie to, że obecnie inaczej została określona maksymalna wysokość tych odsetek. Powyższe nie powoduje jednak w ocenie Sądu Okręgowego konieczności wyszczególniania w treści orzeczenia do kiedy należy liczyć odsetki ustawowe, a od kiedy odsetki ustawowe za opóźnienie. Istotnym jest właściwe naliczenie ich wysokości na etapie egzekucji.

Konieczna okazała się również, zdaniem Sądu Okręgowego, modyfikacja zaskarżonego orzeczenia w zakresie odnoszącym się do naliczania tych odsetek po dniu wniesienia pozwu. Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. W niniejszej sprawie strony nie poczyniły żadnych ustaleń umownych co do możliwości naliczania odsetek od zaległych odsetek, zatem zastosowanie znajduje reguła, że ich naliczenie możliwe jest dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, po powstaniu zaległości odsetkowej, przed wytoczeniem pozwu powodowie skapitalizowali zaległe odsetki, to jest doliczyli je do dłużnej sumy w wysokości ustalonej na dzień wniesienia pozwu,

czyli na dzień 5 marca 2014 r. Za dzień 5 marca 2014 r. odsetki zostały zatem przewidziane w kwocie należności głównej objętej pozwem w niniejszej sprawie. Dopiero zatem od dnia 6 marca 2014 r. należało zasądzić odsetki za opóźnienie w zapłacie należności na rzecz powodów. Roszczenie odsetkowe powodów dotyczące należności za dzień 5 marca 2014 r. obejmował jeszcze zakaz anatocyzmu.

Chybiony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 97 k.p.c. Wprawdzie nie są znane Sądowi odwoławczemu motywy jakimi kierował się Sąd a quo, jednakże zwrócić uwagę należy na okoliczność, że także pełnomocnictwo udzielone pełnomocnikowi głównemu przez pozwanego nie było prawidłowe. Braki pełnomocnictwa, a w zasadzie brak złożenia pełnomocnictwa właściwie określającego przedmiot sprawy, w której pełnomocnik występuje, został uzupełniony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Wskazać bowiem należy, że z treści pełnomocnictwa pierwotnie udzielonego radcy prawnemu J. M. wynikało, że umocowana została do reprezentowania pozwanego W. I. przed Sądem Rejonowym w sprawie o naprawienie szkody wynikłej z czynu niedozwolonego. W sposób identyczny został oznaczony zakres przedmiotowy w upoważnieniu wystawionym przez radcę prawnego J. M. aplikantowi radcowskiemu. Braki pełnomocnictwa zostały uzupełnione w postępowaniu odwoławczym, natomiast upoważnienie udzielone aplikantowi, jako że nie współgrało z rzeczywistym przedmiotem postępowania, nie dawało uprawnień aplikantowi radcowskiemu do zastępowania radcy prawnego przed sądem i tym samym zarzut podniesiony w apelacji w tym zakresie nie mógł skutkować wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia. Niezależnie od tych wywodów należy nadmienić, że po terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 16 maja 2014r., w niniejszej sprawie przed Sądem a quo było wyznaczonych jeszcze kilka kolejnych terminów rozprawy, na których pełnomocnik pozwanego podejmował skuteczną obronę swojego mandanta. Rozprawa wyznaczona na dzień 16 maja 2014r. nie poprzedzała wydania wyroku. W tych okolicznościach odmowa dopuszczenia aplikanta radcowskiego J. W. do zastępowania pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 16 maja 2014r. pozostawała bez wpływu na skuteczność podjętej przez jego pełnomocnika obrony oraz na rozstrzygnięcie sprawy.

Chybiony okazał się także zarzut niewłaściwego stosunkowego rozliczenia kosztów procesu. Wskazać bowiem należy, że istotnie postanowienie referendarza sądowego z dnia 25 stycznia 2016 r. o przyznaniu biegłej T. M. wynagrodzenia za sporządzenie opinii pisemnej zostało zmienione postanowieniem Sądu Rejonowego (...) z dnia 8 marca 2016 r. Zmiana postanowienia referendarza poprzez obniżenie wynagrodzenia przyznanego biegłej nastąpiła jednak po wydaniu wyroku i po sporządzeniu jego uzasadnienia, zatem Sąd Rejonowy nie miał możliwości uwzględnienia zmiany w orzeczeniu kończącym postępowanie i jego uzasadnieniu. Ostatecznie postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w trybie art. 395 § 2 k.p.c. uchylił postanowienie z 12 lutego 2016r. zawarte w punkcie trzecim wyroku z tego dnia i zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.233,42 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W kontekście powyższych rozważań, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. tylko o tyle, że w punkcie I w miejsce zasądzonej kwoty 5.726,71 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, zasądził kwotę 5.726,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 marca 2014 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo co do kwoty 46 groszy oraz co do odsetek ustawowych za opóźnienie za dzień 5 marca 2014 r.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., art. 98 § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., wobec tego, że powodowie ulegli tylko co do nieznaczej części swojego żądania, a apelacja skarżącego została w zasadniczej części oddalona. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd odwoławczy ustalił na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).