

Sygn. akt I C 507/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: staż. Anna Bohm - Staniszevska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 w Gdańsku, na rozprawie

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

przeciwko **W. I.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego W. I. na rzecz powodów E. P. i P. P. (1) solidarnie kwotę 5,726,71 zł (pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych 71/100) 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. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.602,70 zł (jeden tysiąc sześćset dwa złote 70/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. przyznaje biegłej T. M. kwotę 71,15 zł (siedemdziesiąt jeden złotych 15/100) tytułem wynagrodzenia za stawiennictwo na rozprawie.

Sygn. akt I C 507/14

UZASADNIENIE WYROKU

Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku

z dnia 12 lutego 2016 r.

E. P. i P. P. (1) będący właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G. wniesli o zapłatę na swoją rzecz przez W. I. kwoty 10.331,97 zł. Na kwotę tą składało się: 2090,41 zł tytułem odszkodowanie 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 uściwszy 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 zdemastował 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 2505,47 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.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

E. P. oraz P. P. (1) 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.

(okoliczności bezsporne)

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

(okoliczność bezsporna)

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

(dowód:

- umowa najmu - k. 11-12)

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

(dowód:

- częściowo zeznania świadka I. S. - k. 152-153;

- częściowo zeznania świadka R. D.-k.153-154;

- częściowo zeznania pozwanego - k. 228-231)

W. I. posiadał we wrześniu 2013 r. zadłużenie z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych i mediów w wysokości 2505,47 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.

(dowód:

- przesłuchanie pozwanego W. I. - k. 228-231;

- zeznania świadka R. D. - k. 153-154;

- potwierdzenie wypłaty w bankomacie - k. 95;

- potwierdzenie otrzymania przelewu - k. 96;

- przedsądowe wezwanie do zapłaty - k. 23-24

- wydruki korespondencji elektronicznej - k. 86,88,90)

W dniu 20 października 2013 r. W. I. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu. W tym też dniu E. P. i P. P. (1) odwiedzili lokal. W. I. w dniu 31 października 2013 r. przekazał przesyłką kurierską wynajmującym klucze do lokalu.

(okoliczności bezsporne)

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.

(dowód:

- umowa najmu - k. 11-12

- kalkulacja opłat - k. 20-22)

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 prowadnic szuflady.

E. P. i P. P. (1) samodzielnie dokonali zakupu przedmiotów niezbędnych do napraw i dokonali ich we własnym zakresie bez angażowania osób trzecich.

(dowód:

- kopie paragonów fiskalnych - k. 13 i 14

-częściowo przesłuchanie pozwanego W. I.-k.228-231)

Stwierdzone usterki w lokalu w zakresie kabiny prysznicowej (549 zł), oprav 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 oprav 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.

(dowód:

- częściowo opinia biegłej - k. 265-276 oraz 312-313;

- częściowo kopie paragonów fiskalnych - k. 13 i 14)

Sąd zważył, co następuje:

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 2505,47 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 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. Wskazać należy, 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 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 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.

Wskazać należy, że Sąd 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. 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. Z przepisu art. 675 § 3 k.c. wynika zaś 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. Żaden z dowodów zaoferowanych przez pozwanego nie przedstawiał faktycznego stanu lokalu w dacie zawarcia umowy najmu i wprowadzenia się pozwanego do lokalu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego dotyczące uiszczenia w gotówce kwoty 2505,47 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 pozostającej 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. Zauważyć też należy, 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 było uznanie za wiarygodne zeznań pozwanego w tym zakresie, tym bardziej, że znajdują one potwierdzenie we wskazanych powyżej dowodach.

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 jay 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 wyeksploatowanie, którego średni czas wynosi od 2 do 5 lat.

Powodowie również wnieśli zastrzeżenia do sporządzonej opinii wskazując, że normalne bieżące zużycie polega na braku żarówek, kloszy i połamaniu mechanizmu prowadnic. Ponadto zakwestionowali brak listw 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 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, sporządzona opinia jest co do zasady jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, aczkolwiek wymagała pewnych korekt wynikających z nie zawsze prawidłowego rozmięcia 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 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.

Przechodząc do rozważań prawnych na wstępie wskazać należy, 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 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 jakiegokolwiek 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. Jak wskazano powyżej pozwany nie udowodnił, aby do wypowiedzenia dojść 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. W tym miejscu wskazać należy, 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). Zauważyć trzeba, 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 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 najem został 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 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 są 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.

Powyższa kwota 5339,21 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 5339,21 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.) wskazać należy, że pozwany nie określił, jakie konkretnie zasady współżycia 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 wskazać należy, 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 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/O3, 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(...)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 umywalek 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. (...) [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 zauważyć należy, 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. Wskazać trzeba, 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 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 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 niepogorszonego, a skoro tego nie zrobił, ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za dokonane uszkodzenia przedmiotu najmu. Sąd 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 uwzględnił także konieczność zakupu nowej półki łazienkowej uznając, iż jej uszkodzenie nie jest wynikiem prawidłowego korzystania z lokalu. Koszt ten Sąd 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 żarówka - 142,09 zł + 9,8 zł koszt ich zakupu. Łącznie koszt materiałów wraz z kosztami ich zakupu wyniósł 832,58 zł.

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 uwzględnił tytułem odszkodowania wynosi 1.159,60 zł.

W tym miejscu należy odnieść się do kwestii kaucji wpłaconej przez pozwanego na podstawie zawartej umowy najmu. 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 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 w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego na rzecz E. P. i P. P. (1) 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 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 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 zasądził od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. w stosunku do czynszu i opłat należnych powodom 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. 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 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. Powodom należy się zwrot poniesionych przez nich kosztów w wysokości 2.690,35 zł ($55\% \times 4.891,55 \text{ zł}$), zaś pozwanemu w wysokości 1.087,65 zł ($45\% \times 2.417 \text{ zł}$). Ostatecznie pozwany zobowiązany jest zapłacić powodom solidarnie kwotę 1.602,70 zł ($2.690,35 \text{ zł} - 1.087,65 \text{ zł}$).

W punkcie IV wyroku Sąd 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.