

**Sygn. akt: I C 1571/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **I. K.**

przeciwko **M. L. (1) i R. L.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. L. (1) i R. L. solidarnie na rzecz powódki I. K. kwotę 8.000 zł (osiem tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 października 2016r. do dnia zapłaty;

II. kosztami procesu obciąża pozwanych solidarnie pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.

Sygnatura akt: I C 1571/16

## UZASADNIENIE

Powódka I. K. wniosła pozew przeciwko M. L. (1) i R. L. domagając się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 8.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 października 2016r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 10 sierpnia 2011r. zawarła z R. L. i M. L. (2) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), gdzie najemcy prowadzili działalność gospodarczą pod firmą (...) SC. W dniu zawarcia umowy sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy, gdzie jako wyposażenie lokalu wskazano: tablicę rozdzielczą za tablicą prądową z podziałem na „dół” i „góra”, silnik elektryczny z wentylatorem nadmuchu ogrzewania oraz silnik elektryczny zasilający nawiew świeżego powietrza. W 2012r. w miejsce M. L. (2) jako współnik do spółki wstąpił M. L. (1). Umowa najmu została pozwany wypowiedziana. Najemcy opuścili lokal bez uprzedzenia zabierając stanowiące własność powódki elementy nadmuchu i ogrzewania lokalu powietrzem (nagrzewnica z przemiennym zasilaniem), przełączniki sterowania elektrycznego, filtr powietrza z wentylatorem w przebiegu rurowych kanałów systemu oraz zapasowy motor elektryczny z wentylatorem. Mimo wezwania, pozwani nie zwrócili ww. mienia.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani zaprzeczyli, by zdemontowali nadmuchy, gdyż w sezonie grzewczym bez zakręcenia zaworów w piwnicy, do której klucze miał wyłącznie L. K., jest to niemożliwe. Pozwani podnieśli, że wskazana przez powódkę wartość przedmiotu sporu jest zawyżona, gdyż

instalacja była stara i wielokrotnie naprawiana przez samych pozwanych. Pozwani podnieśli, iż nie ciąży na nich odpowiedzialność za stan ww. lokalu od dnia 28 lutego 2016r., najpóźniej od dnia 12 kwietnia 2016r. W dniu 28 lutego 2016r. pozwani faktycznie opuścili lokal i po raz pierwszy próbowali zdać klucze pełnomocnikowi powódki. Nadto, pozwani próbowali klucze przekazać pełnomocnikowi procesowemu powódki, który jednak odmówił ich przyjęcia. Najpóźniej zaś do faktycznego wydania lokalu doszło w dniu 12 maja 2016r., kiedy na rozprawie pełnomocnicy powódki zostali poinformowani o możliwości zbadania lokalu i fakcie jego opróżnienia. Najpóźniej w tym dniu doszło do przejścia ryzyka utraty przedmiotów znajdujących się w lokalu przez powódkę.

(odpowiedź na pozew k. 58-61)

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

Powódka I. K. jest współwłaścicielką nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zgodnie z umową z dnia 18 czerwca 1993r. zawartą przez współwłaścicieli nieruchomości lokal o powierzchni 96 m<sup>2</sup> od strony zachodniej miał być wyłącznie użytkowany przez powódkę, która we własnym zakresie miała realizować prawo do dysponowania tym lokalem. Ponadto do wyłącznego użytku powódki przeznaczono lokale nr (...). Na mocy pełnomocnictwa ogólnego do zarządzania i rozporządzania ww. nieruchomością, w tym do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w imieniu powódki upoważniony był jej mąż L. K..

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 265-269, pełnomocnictwo ogólne k. 90, umowa z dnia 18 czerwca 1993r. k. 326-327v, zeznania świadka L. K. płyta CD k. 200)

W dniu 10 sierpnia 2011r. pomiędzy powódką I. K. (jako wynajmującą) reprezentowaną przez L. K. a R. L. i M. L. (2) – współwłaścicielkami spółki cywilnej (...) S.C. (jako najemcami) została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni około 275 m<sup>2</sup> usytuowanego na parterze i I. piętrze budynku przy ul. (...) w G.. Przedmiot najmu miał być wykorzystywany przez najemcę na działalność gastronomiczną. Zgodnie z § 10 umowy po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, potwierdzonym protokołem zdawczo – odbiorczym.

Załącznikiem do ww. umowy był protokół zdawczo – odbiorczy. Zgodnie z tym protokołem elementami wyposażenia lokalu użytkowego były m.in.:

- tablica rozdzielcza za tablicą prądową z podziałem na „dół” i „góra”,
- silnik elektryczny z wentylatorem nadmuchu ogrzewania na dół i górę lokalu,
- silnik elektryczny zasilający nawiew świeżego powietrza (na dachu budynku).

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 10 sierpnia 2011r. k. 10-13 wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym k. 15)

Na podstawie aneksu z dnia 20 sierpnia 2012r. drugim - obok R. L. - najemcą ww. lokalu użytkowego został również M. L. (1), który wstąpił do spółki cywilnej jako współnik w miejsce M. L. (2).

(dowód: aneks z dnia 20 sierpnia 2012r. k. 14, przesłuchanie pozwanego M. L. (1) płyta CD k. 207)

Lokal użytkowy był wyposażony w system nadmuchowy, który stanowił własność powódki. (...) ten składał się z: liczników rejestrujących zużycie ciepła dla budynku i lokalu, bojlera wyposażonego w grzałkę elektryczną, nagrzewnicę z wentylatorem i odpływem. Za licznikiem było rozgałęzienie na bojler i na nagrzewnicę. Bojler znajduje się w piwnicy, do której klucze posiada mąż powódki, zaś nagrzewnica znajdowała się na parterze lokalu pod sufitem. Rura zasysająca

powietrze do nagrzewnic znajdowała się na dachu budynku. Odrębny system służył do odświeżania kuchni i był wyposażony w wentylator okapu kuchennego, a jego napęd znajdował się na dachu.

(dowód: zeznania świadka L. K. płyta CD k. 200)

W trakcie trwania umowy najmu pozwany wymienił silnik w urządzeniu na dachu związany z grillem (okapem), a koszt wymiany został uwzględniony w rozliczeniu czynszu najmu. Nadto, pozwany wymienił także sterowniki na nowe oraz naprawił (polutował) rurę w nagrzewnicy.

(dowód: zeznania świadka L. K. płyta CD k. 200)

Pismem z dnia 15 października 2015r. powódka skierowała do pozwanych oświadczenie w przedmiocie rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

(dowód: oświadczenie z dnia 15 października 2015r. wraz z dowodem nadania k. 213)

W dniu 28 lutego 2016r. pozwani opuścili lokal. Pozwani zabrali ze sobą m.in. urządzenie sterujące.

(dowód: przesłuchanie pozwanego M. L. (1) płyta CD k. 207)

W okresie od 20 lutego do 19 marca 2016r. L. K. przebywał w Kanadzie.

(dowód: kopie biletów lotniczych k. 214-215)

W lutym 2016r. ilość ciepła dostarczanego do ww. lokalu wynosiła 11,825 GJ, natomiast w kolejnych miesiącach wynosiło 1,892 GJ (marzec), 1,056 GJ (kwiecień), 0,214 GJ (maj), 0 GJ (czerwiec).

(dowód: faktury VAT za energię cieplną k. 129-133)

Po opuszczeniu lokalu przez pozwanych mąż powódki nie zamykał dopływu ciepła na urządzeniach w piwnicy.

(dowód: zeznania świadka L. K. płyta CD k. 200)

W przedmiotowym lokalu pozostał system ogrzewania wody, który korzystał z energii cieplnej dostarczanej przez (...).

(dowód: dokumentacja fotograficzna k. 145-146)

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w dniu 12 kwietnia 2016r. w sprawie o sygnaturze akt XV C 73/16 pełnomocnik M. L. (1) usiłował wręczyć klucze do ww. lokalu pełnomocnikowi powódki, ten jednak odmówił ich przyjęcia.

(dowód: protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2016r. k. 120-125)

W dniu 16 września 2016r. L. K. w obecności S. F. i przy pomocy ślusarza M. R. wszedł do ww. lokalu użytkowego od zaplecza. W trakcie oględzin lokalu mąż powódki stwierdził, że tablica rozdzielcza, silnik elektryczny z wentylatorem nadmuchu oraz silnik elektryczny zasilający nawiew świeżego powietrza z wentylatorem zostały zdemontowane i wyniesione z lokalu. W trakcie oględzin mąż powódki wykonał dokumentację fotograficzną przedstawiającą stan lokalu. Później, w kancelarii pełnomocnika powódki sporządzono jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy.

(dowód: jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 16 września 2016r. wraz z dokumentacją fotograficzną k. 20-30, zeznania świadka S. F. płyta CD k. 138, zeznania świadka L. K. płyta CD k. 200)

Pismem z dnia 21 września 2016r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zwrotu wyposażenia ww. lokalu użytkowego w postaci: elementów nadmuchu i ogrzewania powietrze, nagrzewnicy z przemiennym zasilaniem, przełączników sterowania elektrycznego ww. zespołem, filtra powietrza z wentylatorem w przebiegu rurowych

kanałów systemu oraz zapasowego motoru elektrycznego z wentylatorem – w terminie do dnia 20 października 2016r. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 28 września 2016r.

(dowód: wezwanie z dnia 21 września 2016r. k. 31 wraz z dowodem doręczenia k. 32-33)

Koszt zakupu nowej nagrzewnicy oraz kurtyny powietrznej z nagrzewnicą wynosi około 3.900 zł. Natomiast wartość prac niezbędnych do zamontowania wentylatora wyciągowego i nagrzewnicy wynosi około 4.000 – 5.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa i ogrzewnictwa J. J. (1) wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 229-241, 270a-271, 306, 353)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków S. F. i L. K., dowodu z przesłuchania pozwanego M. L. (1) oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa, ogrzewnictwa i instalacji c.o. J. J. (1).

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci odpisu z księgi wieczystej czy pełnomocnictwa ogólnego udzielonego L. K. mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie wzruszyła powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych w postaci umowy najmu wraz z aneksem i protokołem zdawczo - odbiorczym, umowy o podziale do korzystania, faktur VAT za energię ciepłą, wezwania do zapłaty etc. Zważyć należało, że strona pozwana nie kwestionowała autentyczności przedstawionych dokumentów. Przedmiotowe dokumenty nie noszą także znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji.

Po uzupełnieniu, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa, ogrzewnictwa i instalacji c.o. J. J. (1). Zdaniem Sądu opinia ta została sporządzona rzetelnie i fachowo. Opinia ta została napisana w sposób jasny i zrozumiały. Przedstawione przez biegłego wnioski są kategoryczne, dobrze uzasadnione, a także nie budzą wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, co czyni ją w pełni przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia sprawy. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły rzeczowo odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną, logicznie uzasadniając swoje stanowisko. Zdaniem Sądu wyjaśnienia biegłego zawarte w pisemnych opiniach uzupełniających, jak też na rozprawie, są przekonujące i wystarczające do obrony opinii.

Sąd również dał wiarę zeznaniom obu przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków S. F. i L. K.. Zdaniem Sądu zeznania te były szczerze, spójne, a w części znalazły także potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz załączonej dokumentacji fotograficznej. Nadto, zeznania te nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. W części dotyczącej opisu stanu lokalu w dacie jego oględzin, a także okoliczności przeprowadzenia tych oględzin zeznania obu świadków były ze sobą zbieżne. Zważyć należy, iż jednym ze świadków był aktywny zawodowo radca prawny, a więc osoba wykonująca zawód zaufania publicznego. Osoba ta bez wątpienia nie miała żadnego interesu w składaniu zeznań na korzyść strony powodowej.

W części za wiarygodne Sąd uznał także zeznania pozwanego M. L. (1). Przede wszystkim nie budzą wątpliwości zeznania pozwanego w części dotyczącej dokonanych przez niego nakładów związanych z wymianą niektórych elementów instalacji grzewczej bądź ich naprawą, albowiem w tym zakresie zeznania te korelują z zeznaniami świadka L. K.. Zważyć także należy, iż pozwany przyznał, że opuszczając lokal zdemontował i zabrał ze sobą niektóre elementy wyposażenia (sterowniki). Natomiast, za gołosłowne należało uznać zeznania pozwanego co do podejmowanych przez niego wielokrotnych prób kontaktu z pełnomocnikiem powódki w sprawie zwrotu lokalu. Poza, jednorazową

próbą przekazania na rozprawie kluczy pełnomocnikowi procesowemu powódki nie wykazano za pomocą innych wiarygodnych dowodów, że miały miejsce jeszcze inne próby kontaktu ze stroną powodową.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powódki. Zgodnie z art. 302 § 1 kpc gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominąć w zupełności. W niniejszej sprawie wystąpiły okoliczności natury faktycznej utrudniające przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powódki (podeszły wiek, stan zdrowia, zamieszkanie za granicą). Z drugiej zaś strony dowód ten nie miał istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić bowiem należy, iż w imieniu powódki wszelkich czynności faktycznych i prawnych w stosunku do przedmiotowej nieruchomości dokonywał mąż powódki, który legitymował się pełnomocnictwem ogólnym. Z tego względu wiedza powódki co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie mogła być zbyt duża. Poza tym wszelkie okoliczności sporne wyjaśniono za pomocą innych dowodów, toteż przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powódki było zbędne.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się naprawienia szkody powstałej wskutek zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W doktrynie wskazuje się, że przez niewykonanie obowiązku z art. 675 § 1 kc powodującego powstanie po stronie najemcy obowiązku naprawienia wynikłej z tego szkody, należy rozumieć zarówno sytuację, gdy najemca nie dokonuje zwrotu przedmiotu najmu w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu, jak i sytuację, gdy rzecz najęta zostaje wprawdzie zwrócona terminowo, ale w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z zużycia będącego następstwem prawidłowego używania (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019). Zważywszy, iż zachowanie najemcy naruszające przepis art. 675 § 1 kc stanowi nienależyte wykonanie umowy najmu, odpowiedzialność odszkodowawcza najemcy ma charakter odpowiedzialności kontraktowej, ponoszonej na podstawie art. 471 kc. W związku z powyższym jako podstawę prawną powództwa należało uznać art. 471 kc, zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestię legitymacji procesowej po stronie powodowej. Pozwani zaprzeczyli bowiem, iż będące przedmiotem niniejszego postępowania urządzenia stanowiły własność powódki. Jak bowiem argumentowali powódka jest jedynie jednym ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, zaś współwłasność rozciąga się także na elementy służące ogrzewaniu budynku. Zdaniem pozwanych roszczenie powódki nie stanowi również czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 kc. W ocenie Sądu powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości w dniu 18 czerwca 1993r. dokonali umownego podziału do korzystania. Na mocy tego porozumienia lokal o powierzchni 96 m<sup>2</sup> od strony zachodniej wraz z kilkoma lokalami mieszkalnymi miał być wyłącznie użytkowany przez powódkę, która we własnym zakresie miała realizować prawo do dysponowania tymi lokalami. Z okoliczności sprawy wynika, że żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwiał się zawarciu tego porozumienia (umowa nie została podpisana przez niektórych ze współwłaścicieli, którzy pozostawali w konflikcie z innymi współwłaścicielami, lecz przedmiotem sporu był zupełnie inny lokal; na marginesie – jak wynika z przedłożonych dokumentów – ostatecznie została zawarta ugoda pomiędzy tymi współwłaścicielami rozstrzygająca spór). Podkreślić należy, iż sposób korzystania z nieruchomości ukształtowany w drodze powyższej umowy jest trwały i nie był w późniejszym okresie kwestionowany przez pozostałych współwłaścicieli. Jak natomiast wskazuje się w judykaturze umowa o podział rzeczy wspólnej quoad usum może być zawarta w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z tej rzeczy. Umowa taka wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. Wreszcie uznanie, że zaszły okoliczności wskazujące na to, że umowa o podział rzeczy wspólnej quoad usum doszła do skutku w sposób dorozumiany, nie oznacza, że wskutek kolejnych okoliczności umowa ta nie może być uchylona (por. postanowienie SN z dnia 10 listopada 2016r., IV CSK 46/16,

L.). Skutkiem zawarcia umowy *quoad usum* jest to, że ciężary i wydatki związane z częścią rzeczy, z której korzysta dany współwłaściciel z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, obciążają tylko tego współwłaściciela i tylko jemu przypadają pożytki związane z tą częścią. Umowa taka ma również skutki w zakresie dokonanych nakładów na rzecz. Jak bowiem podnosi się w orzecznictwie współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, Nr 9, poz. 157; postanowienie SN z dnia 17 marca 2017r., III CSK 137/16, L.; postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, L.). Jednocześnie należało uznać, że sporne urządzenia i elementy instalacji ciepłowniczej służyły wyłącznie do ogrzewania spornego lokalu użytkowego. Co prawda część tej instalacji jak np. rury zasysające powietrze znajdowały się na częściach wspólnych budynku – na dachu, lecz użytek z działania tej instalacji odnosił wyłącznie lokal użytkowy, który w wyniku podziału *quoad usum* przypadł powódce. Z tych względów należało uznać, że w niniejszej sprawie po stronie powodowej nie zachodziła legitymacja łączna wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Kolejną sporną kwestią pomiędzy stronami pozostawało ustalenie, w jakim stanie znajdował się przedmiotowy lokal w dacie opuszczenia go przez pozwanych, a także ustalenie daty przejścia ryzyka przepadku czy uszkodzenia rzeczy na wynajmującego. Jak wskazano powyżej zgodnie z treścią art. 675 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Nie ulega wątpliwości, że zwrot rzeczy następuje przez jej faktyczne (fizyczne) wydanie wynajmującemu. Najczęściej wykorzystuje się do tej faktycznej czynności protokół przekazania sporządzany w formie pisemnej. Taki protokół stanowi porozumienie w kwestii przeniesienia posiadania. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury nie jest to jednak jedyny sposób zwrotu przedmiotu najmu. W wyroku z 18 lutego 1987 r. II CR 10/87, L. S. przyjął, że każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi tym samym zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. W wyroku z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, L. S. wskazał natomiast, że w braku zawiadomienia wynajmującego o dacie wyprowadzenia się przez najemcę, wskutek czego wynajmujący nie mógł przyjąć od niego opróżnionego lokalu, nie dochodzi do zwrotu lokalu w sensie art. 675 kc. Pamiętać przy tym należy, że ryzyko pogorszenia rzeczy stanowiącej przedmiot najmu obciąża najemcę, który po wygaśnięciu umowy i nadejściu terminu zwrotu rzeczy wynajmującemu nadal z niej korzysta bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2000r., V CKN 131/00, L.).

Zważyć należy, iż stan lokalu z daty zawarcia umowy najmu przedstawia protokół zdawczo – odbiorczy, stanowiący załącznik do tej umowy. Z protokołu tego wynika jednoznacznie, że w chwili zawarcia umowy najmu elementami wyposażenia lokalu były m.in.: tablica rozdzielcza za tablicą prądową z podziałem na „dół” i „górze”, silnik elektryczny z wentylatorem nadmuchu ogrzewania na dół i górę lokalu, a także silnik elektryczny zasilający nawiew świeżego powietrza (na dachu budynku). Przy rozwiązaniu najmu strony nie podpisały analogicznego protokołu. Bezsporne było również, że powódka nie posiadała kluczy do lokalu, albowiem jak przyznał pozwany M. L. (1), w czasie trwania najmu dokonał on wymiany zamków. Pozwani natomiast utrzymywali, że w dniu 28 lutego 2016r. opuścili lokal, a następnie bezskutecznie starali się przekazać klucze do tego lokalu pełnomocnikowi powódki tj. jej mężowi L. K., a także pełnomocnikowi procesowemu. Zdaniem strony pozwanej to pełnomocnicy powódki uchylali się od przyjęcia kluczy, stąd datę zwrotu lokalu, a tym samym przejścia ryzyka pogorszenia stanu lokalu należało utożsamiać z datą odmowy przyjęcia kluczy przez pełnomocników. Zważyć należy, iż nie ma żadnych dowodów potwierdzających próbę przekazania kluczy mężowi powódki. Nawet jednak jeśli takie próby były to nie mogły zostać one uznane za skuteczne. Do akt niniejszej sprawy przedłożono bowiem kopie biletów lotniczych, na podstawie których można jednoznacznie stwierdzić, że w okresie od 20 lutego 2016r. do 19 marca 2016r. L. K. przebywał w Kanadzie. Nie uprzedzając wcześniej pełnomocnika ogólnego powódki o opuszczeniu lokalu i dacie przekazania kluczy, nie można w żaden sposób uznać, że w dniu 28 lutego 2016r. powódka miała wiedzę o opróżnieniu lokalu oraz możliwość zbadania stanu tego lokalu. Ze zwrotem lokalu nie można również utożsamiać próby przekazania kluczy pełnomocnikowi procesowemu powódki podczas rozprawy przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w dniu 12 kwietnia 2016r. w sprawie o sygnaturze akt XV C 73/16. Pełnomocnik procesowy powódki nie był umocowany do podejmowania czynności dotyczących mienia

powódki, w tym odbioru kluczy, a jedynie do jej reprezentowania przed sądem. Jednocześnie, należy zauważyć, że próba przekazania tych kluczy odbyła się podczas nieobecności powódki i jej męża. Twierdzenia pozwanej o kolejnych próbach przekazania kluczy pełnomocnikowi powódki pozostają całkowicie gołosłowne. Przy określeniu daty zwrotu lokalu istotne są również zapisy samej umowy. Zgodnie bowiem z § 10 umowy po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, potwierdzonym protokołem zdawczo – odbiorczym. Bez wątpliwości nie doszło do podpisania takiego protokołu. W świetle powyższych rozważań nie ulega zatem wątpliwości, że do dnia 19 września 2016r. powódka nie miała możliwości wejścia do lokalu i zbadania stanu tego lokalu. Dopiero we wskazanej dacie przy pomocy ślusarza mąż powódki wszedł od zaplecza do tego lokalu i w obecności świadka S. F. zbadał stan lokalu. Na powyższą okoliczność L. K. sporządził dokumentację fotograficzną, która nie budzi wątpliwości Sądu ani co do autentyczności ani co do daty jej wykonania. Wszystkie zdjęcia zostały bowiem opatrzone datą dzienną, a świadek będący radcą prawnym, uczestniczący w oględzinach lokalu potwierdził przed Sądem fakt wykonania takiej dokumentacji fotograficznej. Na podstawie przedstawionych zdjęć, jak również zeznań obu świadków, można stwierdzić, że w dacie dokonania oględzin lokal znajdował się w stanie niekompletnym. W trakcie oględzin stwierdzono bowiem brak takich elementów jak: tablica rozdzielcza, silnik elektryczny z wentylatorem nadmuchu oraz silnik elektryczny zasilający nawiew świeżego powietrza z wentylatorem. Strona pozwana w zasadzie zaprzeczyła, iż zdemontowała przedmiotowe elementy systemu grzewczego. M. L. (1) zeznał jedynie, że przy opróżnianiu lokalu zabrał wymienione przez niego sterowniki do nagrzewnicy i wentylacji. Niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy należało uznać, że to najemcy ponoszą odpowiedzialność za pogorszenie stanu lokalu. Nawet bowiem, gdyby przyjąć, że nie zdemontowali spornych urządzeń, to stosownie do powyżej poczynionych uwag, nie wydając kluczy i uniemożliwiając zbadanie stanu lokalu wynajmującemu, a także nie podpisując protokołu zdawczo – odbiorczego (co do tego zobowiązali się w umowie) spowodowali, że na nich w dalszym ciągu spoczywało ryzyko pogorszenia stanu lokalu, czy utraty niektórych elementów wyposażenia. W ocenie Sądu strona powodowa nie miała żadnego interesu, aby zdekompletować wyposażenie lokalu i w perspektywie zawarcia umowy z kolejnym najemcą narażać się bądź na poniesienie kosztów zakupu nowych urządzeń bądź na obniżkę czynszu najmu z uwagi na konieczność doprowadzenia lokalu do stanu przydatnego do umówionego użytku. Takie postępowanie byłoby całkowicie nielogiczne i wbrew interesom powódki. Nadto, z zeznań świadka S. F. wynika, że do lokalu mąż powódki dostał się dopiero po sforsowaniu zamków przy pomocy ślusarza. Oznacza to, że wcześniej powódka ani żadna osoba ją reprezentująca nie wchodziła do pomieszczeń uprzednio wynajmowanych przez pozwanych. Poza tym na demontaż spornych urządzeń w okresie zbliżonym do daty wskazanej przez pozwanych jako data opuszczenia lokalu (28 lutego 2016r.) wskazują pomiary zużycia energii cieplnej. Z przedstawionych do akt sprawy faktur wynika, że po lutym 2016r. zużycie energii cieplnej drastycznie spadło, co należy wiązać z rozmontowaniem instalacji cieplnej.

Kolejną sporną kwestią pozostawała wysokość odszkodowania należnego powódce z tytułu pogorszenia stanu lokalu. Strona pozwana bowiem zakwestionowała wyliczenie zawarte w pozwie, wskazując, że kwota 8.000 zł za stare i używane urządzenia jest zawyżona. Ustalenia faktyczne w zakresie wysokości szkody Sąd oparł na dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa, ogrzewnictwa i instalacji c.o. J. J. (1). W świetle opinii biegłego należało uznać, że żądana przez powódkę kwota jest adekwatna do poniesionej szkody. Biegły J. wskazał, że koszt zakupu nowych urządzeń wynosi około 4.000 zł, natomiast koszty robocizny powinny wynieść od 4.000 - 5.000 zł. Jak wyjaśnił biegły prace związane z montażem tych urządzeń są pracami specjalistycznymi wymagającymi pracy kilku osób przez kilka dni. Przykładowo, montaż wentylatora dachowego wymaga wykonania specjalnej konstrukcji. Biegły podkreślił, że zamontowanie urządzeń z rynku wtórnego o takim stopniu zużycia jest niewykonalne. Mało tego, trudno zagwarantować, że po montażu używana nagrzewnica będzie sprawna technicznie. Zatem, w świetle wyjaśnień biegłego należało przyjąć, że poniesiona przez powódkę szkoda majątkowa wynosi 8.000 zł.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie uzasadniona jest solidarna odpowiedzialność obojga pozwanych. Zważyć bowiem należy, iż umowa najmu została zawarta w ramach prowadzonej przez pozwanych działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej. Zgodnie natomiast z treścią art. 864 kc za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiedzialni są solidarnie. Jak wskazuje się w orzecznictwie użyte przez ustawodawcę w art. 864 kc pojęcie „zobowiązania spółki” stanowi pewne uproszczenie i obejmuje te wszystkie zobowiązania, których podmiotami są łącznie wszyscy wspólnicy

i które powstały po ich stronie na skutek tego, że są współnikami spółki cywilnej. Są to zobowiązania powstałe w zakresie, czy w związku z działalnością współników w ramach spółki, a więc podejmowaną dla osiągnięcia wspólnego celu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 lutego 2013r., VI ACa 1165/12, L.).

Mając zatem na uwadze wszystkie poczynione powyżej uwagi, na mocy art. 471 kc Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8.000 zł tytułem odszkodowania za pogorszenie stanu przedmiotu najmu. Na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 21 października 2016r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż pismem z dnia 21 września 2016r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zwrotu wyposażenia ww. lokalu użytkowego w postaci: elementów nadmuchu i ogrzewania powietrze, nagrzewnicy z przemiennym zasilaniem, przełączników sterowania elektrycznego ww. zespołem, filtra powietrza z wentylatorem w przebiegu rurowych kanałów systemu oraz zapasowego motoru elektrycznego z wentylatorem – w terminie do dnia 20 października 2016r. Wezwanie zostało doręczone pozwany w dniu 28 września 2016r. W związku z powyższym, z dniem następnym po upływie wyznaczonego terminu, roszczenie stało się wymagalne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i w całości obciążył nimi pozwanych jako stronę przegrywającą niniejszy spór, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Natomiast szczegółowe rozliczenie kosztów procesu – na mocy art. 108 § 1 kpc – Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.