

Sygnatura akt I C 21/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 18 stycznia 2023r.

**Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: sędzia Agata Serafin**

**po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2023r. w Kaliszu**

**na posiedzeniu niejawnym**

sprawy z powództwa U. C., Z. C.

**przeciwko I. Ł., P. Ł.**

**o zapłatę**

1. zasądza od pozwanych I. Ł. i P. Ł. solidarnie na rzecz powodów U. C., Z. C. kwotę 14.951,44 zł (czternaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych 44/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- a) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 listopada 2016r. do dnia zapłaty,
- a) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 grudnia 2016r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 stycznia 2017r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lutego 2017r. do dnia zapłaty,
- d) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 marca 2017r. do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 maja 2017r. do dnia zapłaty,
- g) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty,
- h) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lipca 2017r. do dnia zapłaty,
- i) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 sierpnia 2017r. do dnia zapłaty,
- j) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 września 2017r. do dnia zapłaty,
- k) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 października 2017r. do dnia zapłaty,
- l) od kwoty 808,18 zł od dnia 11 listopada 2017r. do dnia zapłaty,
- m) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 grudnia 2017r. do dnia zapłaty,
- n) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 stycznia 2018r. do dnia zapłaty,
- o) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 lutego 2018r. do dnia zapłaty,

- p) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 marca 2018r. do dnia zapłaty,
  - q) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty,
  - r) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 maja 2018r. do dnia zapłaty,
  - s) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 czerwca 2018r. do dnia zapłaty,
  - t) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 lipca 2018r. do dnia zapłaty,
  - u) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 sierpnia 2018r. do dnia zapłaty,
  - v) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 września 2018r. do dnia zapłaty,
  - w) od kwoty 404,10 zł od dnia 11 października 2018r. do dnia zapłaty,
1. zasądza od pozwanych I. Ł. i P. Ł. solidarnie na rzecz powodów U. C., Z. C. odsetki ustawowe za opóźnienie:

- a) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 grudnia 2017r. do dnia 20 kwietnia 2022r.,
- a) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 stycznia 2018r. do dnia 20 kwietnia 2022r.,
- b) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 lutego 2018r. do dnia 20 kwietnia 2022r.,
- c) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 marca 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- d) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 kwietnia 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- e) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 maja 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- f) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 czerwca 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- g) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 lipca 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- h) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 sierpnia 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- i) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 września 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,
- j) od kwoty 404,08 zł od dnia 11 października 2018r. do dnia 19 kwietnia 2022r.,

2. umarza postępowanie w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanych I. Ł. i P. Ł. solidarnie na rzecz powodów U. C., Z. C. kwotę 4617 zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

sędzia Agata Serafin

Sygn. akt I C 21/20

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 18 stycznia 2023r.**

Pozwem wniesionym w dniu 31 października 2019r. powodowie U. C. i Z. C. domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych I. Ł. i P. Ł. kwoty 19.396,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 listopada 2016r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 grudnia 2016r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 stycznia 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lutego 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 marca 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 maja 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 czerwca 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lipca 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 sierpnia 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 września 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 października 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 listopada 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 grudnia 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 stycznia 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lutego 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 marca 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 maja 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 czerwca 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 lipca 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 sierpnia 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 września 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 808,18 zł od dnia 11 października 2018r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są właścicielami budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) II 5, zaś z pozwanymi łączy ich umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) zawarta w dniu 1 lipca 1999r. Żądanie pozwu obejmuje zaległy czynsz najmu za okres od dnia 1 listopada 2016r. do 30 października 2018r. w łącznej kwocie 19.396,32 zł.

(pozew k. 3-6)

Nakazem zapłaty z dnia 9 grudnia 2019r. starszy referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kaliszu uwzględnił żądanie pozwu w całości i orzekł o kosztach procesu.

(nakaz zapłaty k. 21-21v)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli zarzut obniżenia czynszu oraz potrącenia z uwagi na niezdatność lokalu objętego sporem do umówionego użytku.

Uzasadniając zgłoszone zarzuty, pozwani wskazali, iż do października 2016r. opłacali czynsz najmu zgodnie z umową, jednakże zaprzestali od listopada 2016r., albowiem co najmniej od sierpnia 2010r. wynajmowany lokal posiada wady, które ograniczają, a nawet wyłączają jego przydatność do umówionego użytku. Stolarka okienna oraz drzwi balkonowe w przedmiotowym lokalu kwalifikują się do natychmiastowej wymiany, konieczne jest także uszczelnienie dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich rynien i rur spustowych. Lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych jest systematycznie zalewany przez nieszczelny dach, zaś nieszczelności w stolarnie okiennej powodują jego wyiębienie oraz napływ wilgoci z zewnątrz. W ocenie pozwanych, płacąc umówiony czynsz od sierpnia 2010r., dokonali nadpłaty, albowiem z tą datą czynsz winien zostać obniżony co najmniej do połowy wysokości. Tym samym pozwany przysługuje wierzytelność z tytułu nadpłaconego czynszu za okres od sierpnia 2010r. do października 2016r., z którego to tytułu, a także co do kosztów poniesionych na zakup drzwi balkonowych, pozwani podnieśli zarzut potrącenia.

(sprzeciw k. 27-29)

W odpowiedzi na sprzeciw powodowie podtrzymali stanowisko w sprawie. Przyznali, iż w 2010r. doszło do zalania mieszkania pozwanych, w związku z czym P. (...) wydał decyzję dotyczącą remontu pokrycia dachowego, który to obowiązek został wypełniony, co potwierdziła przeprowadzona kontrola. Co więcej, pozwani otrzymali odszkodowanie za powstałą szkodę w wysokości 3.900,54 zł. Powodowie zaprzeczyli także, by pozwani kiedykolwiek nadpłacili czynsz, albowiem płatności zawsze dokonywane były z opóźnieniem, a także zanegowali roszczenie pozwanych o zwrot kosztów wymiany drzwi balkonowych, albowiem pozwani dokonali tego samowolnie mimo braku wskazań na celowość takiego działania przez (...). Powodowie wskazali nadto, iż wielokrotnie proponowali pozwany zamianę lokalu mieszkalnego na mniejszy i położony na niższej kondygnacji, co jednak spotkało się z odmową.

(odpowiedź na sprzeciw k. 86-89)

W replice na powyższe pismo pozwani przyznali, że w przeszłości dochodziło do sytuacji, gdy opóźniali się z zapłatą czynszu oraz że otrzymali odszkodowanie za zalanie lokalu. Podnieśli także, iż zwracali się do powodów z żądaniem obniżenia czynszu z uwagi na wady lokalu, które występują przynajmniej od sierpnia 2010r. i ograniczają bądź wyłączają przydatność lokalu do umówionego użytku, w związku z czym czynsz najmu winien ulec obniżeniu co najmniej o połowę.

(pismo k. 148-149)

Pismami z dnia 27 kwietnia 2022r. i 13 maja 2022r. powodowie cofnęły pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 4.444,88 zł, podtrzymując żądanie w pozostałym zakresie.

(pismo k. 343-344; pismo k. 349)

W toku dalszego procesu strony pozostały przy zajętych stanowiskach.

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

U. C. i Z. C. są właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w K. przy ul. (...) II 5.

(okoliczności niesporna, a także akt notarialny k. 10-11)

W dniu 1 lipca 1999r. U. C. jako współwłaściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. (...). J. P. II 5 w K. oraz I. Ł. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 95,07 m<sup>2</sup>. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawniony był P. Ł..

Strony umowy ustaliły, iż z tytułu najmu najemca miał opłacać wynajmującemu czynsz w wysokości 199,43 zł miesięcznie. Ponadto w treści § 7 kontraktu zawarto zapis, zgodnie z którym najemca może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

(okoliczność niesporna, a także umowa najmu lokalu k. 7-9)

Pismem z dnia 31 marca 2009r. U. C. wypowiedziała pozwanym dotychczasową wysokość czynszu, podwyższając ją do kwoty 808,18 zł przy przyjęciu stawki 8,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

(okoliczność niesporna, a także pismo – wypowiedzenie czynszu k. 13)

W trakcie trwania umowy najmu łączącej strony dochodziło do sytuacji, gdy P. Ł. i I. Ł. przez okres kilkudziesięciu miesięcy nie regulowali należnego czynszu najmu, doprowadzając do powstania zadłużenia sięgającego kwoty ponad 10.000 zł. Taka sytuacja miała m.in. miejsce w okresie od września 2004r. do maja 2006r. (zaległość 10.796,72 zł) jak i w latach 2010-2011r. (zaległość 10.881,48 zł).

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 91-92; wyrok k. 94-95; zeznania powódki U. C., 00:15:36-00:33:33, k. 117 w zw. z 00:41:43-00:46:53, k. 342)

Od listopada 2016r. I. Ł. i P. Ł. ponownie zaprzestali uiszczania czynszu na rzecz U. i Z. C.. Zaległość z tego tytułu za okres od dnia 1 listopada 2016r. do 31 października 2018r. wynosi 19.396,32 zł.

(okoliczność niesporna)

Lokal mieszkalny nr (...) zajmowany przez P. Ł. i I. Ł. mieści się na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego przy ul. (...). J. P. II 5 w K.. Nad mieszkaniem znajduje się strych i dach.

Na początku 2010r. doszło do zalania mieszkania zajmowanego przez P. Ł. i I. Ł..

W dniu 23 lutego 2010r. na wniosek ww najemców Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego dachu i pokrycia dachowego budynku znajdującego się w K. przy ul. (...). J. P. II 5.

Decyzją z dnia 9 kwietnia 2010r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta K. nakazał U. i Z. C. wykonać remont pokrycia dachowego w budynku znajdującym się w K. przy ul. (...). J. P. II 5 w K. polegający na sprawdzeniu szczelności połączenia pokrycia papowego z rynną leżącą, sprawdzeniu ciągłości połączeń i szczelności rynny leżącej oraz konserwacji pokrycia dachowego oraz rynny w przypadku stwierdzenia nieszczelności do 30 czerwca 2010r.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2010r. U. i Z. C. zawiadomili Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o wykonaniu obowiązku wynikającego z decyzji z dnia 9 kwietnia 2010r., co zostało zweryfikowane podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 9 września 2010r

(dowód: pismo k. 98; zawiadomienie k. 99; protokół oględzin obiektu budowlanego k. 100-101; decyzja k. 102; zawiadomienie k. 103; protokół oględzin k 104-105; zeznania powódki U. C., 00:15:36-00:33:33, k. 117 w zw. z 00:41:43-00:46:53, k. 342; zeznania pozwanego P. Ł., 00:33:33-01:09:30, k. 117 w zw. z 00:46:53-00:59:29, k. 342)

Decyzją z dnia 23 kwietnia 2010r. I. Ł. otrzymała odszkodowanie od (...) S.A. z siedzibą w W. w kwocie 3.900,54 zł za zalanie ściany w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...). J. P. II 5/7 w K.

(dowód: decyzja k. 107)

W sierpniu 2010r. na zlecenie I. Ł. Rada Federacji Stowarzyszeń (...) w K. sporządziła ocenę stanu technicznego stolarki okiennej w budynku przy ul. (...) II nr 5 mieszkanie nr (...) w K., w której wskazano, iż okna i drzwi balkonowe w lokalu kwalifikują się do natychmiastowej wymiany z uwagi na zużycie techniczne i brak możliwości technicznej naprawy jak również okoliczność, iż nie pozwalają na eksploatację mieszkania. Zdaniem autora opinii w pierwszej kolejności należy wykonać uszczelnienie dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich rynien i rur spustowych, ponieważ dalsze zacieki już widoczne na stropie powodują przyspieszoną erozję i niszczenie konstrukcji, co może stanowić zagrożenie bezpiecznego użytkowania lokalu mieszkalnego

(dowód: ocena stanu technicznego k. 31-38)

W piśmie z dnia 20 września 2010r. pozwani zwrócili się do U. C. o wyrażenie zgody na wymianę okien w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) II 5/7. Powódka nie odniosła się do powyższego pisma. Następnie w dniu 30 listopada 2010r. P. Ł. poinformował U. C., iż przystąpi do wymiany okna balkonowego, gdy pozwolą na to warunki pogodowe.

W grudniu 2010r. pozwani zakupili nowe okno balkonowe i zlecili jego zamontowanie w lokalu przy ul. (...) II 5/7, za którą to usługę zapłacili 1.269,79 zł.

W piśmie z dnia 31 maja 2011r. skierowanym do U. C. P. Ł. podał, iż w związku z planowaną spłatą zadłużenia od należnej kwoty zostanie odjęta suma 1.269,79 zł z tytułu wydatku poniesionego w związku z wymianą okna balkonowego.

(dowód: pismo k. 39; pismo k. 40; pismo k. 41; umowa k. 42-43; oferta k. 44; faktura VAT k. 45; zeznania powódki U. C., 00:15:36-00:33:33, k. 117 w zw. z 00:41:43-00:46:53, k. 342; zeznania pozwanego P. Ł., 00:33:33-01:09:30, k. 117 w zw. z 00:46:53-00:59:29, k. 342)

W piśmie z dnia 1 września 2016r. I. Ł. i P. Ł. zobowiązali się wobec U. C. do uregulowania zadłużenia i wpłacania czynszu na bieżąco w przyszłości.

(dowód: pismo k. 97)

Pismem z dnia 30 sierpnia 2018r. powodowie wezwali pozwanych do uiszczenia kwoty 19.396,32 zł wraz z odsetkami tytułem nieuiszczonych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) II 5/7 w K. w terminie miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W treści pisma wskazano, że żądana kwota obejmuje czynsz najmu za 24 miesiące w stawce 808,18 zł za 1 miesiąc.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 12)

W piśmie z dnia 17 września 2018r. pozwani poinformowali powodów, iż nie są w stanie spłacić zadłużenia w wyznaczonym terminie. W treści pisma powodowie wskazali, iż na skutek opadów zalewane jest ok. 30% powierzchni lokalu mieszkalnego, w związku z czym wniesli o obniżenie czynszu o 30% do momentu naprawy dachu oraz zwolnienie ich z odsetek od zadłużenia.

(dowód: pismo k. 46)

Decyzjami z dnia 3 grudnia 2018r. i 20 stycznia 2021r. pozwani otrzymali odpowiednio odszkodowania w wysokości 1990,24 zł i 4.422,64 zł za zalania, do których doszło w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...). J. P. II 5w K..

(dowód: decyzja k. 253; decyzja k. 254)

Decyzją z dnia 9 maja 2022r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał U. C. i Z. C. usunąć stwierdzone nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położony przy Placu (...) II 5 w K. poprzez

wykonanie następujących robót budowlanych w terminie do dnia 31 stycznia 2023r.: wymiana zmurszałych oraz skorodowanych elementów konstrukcji dachowej oraz dokonanie napraw obróbek blacharskich, wymiana pokrycia dachowego, uzupełnienie ubytków papy, oczyszczenie oraz wymiana skorodowanych rynien i rur spustowych, usunięcie złuszczonej farby z elewacji, uzupełnienie ubytków szkła w oknach oraz drzwiach balkonowych klatki schodowej, oczyszczenie oraz zabezpieczenie podciągu nad bramą wjazdową od podwórza, wymiana blachy okapowej I kondygnacji nad bramą wjazdową od podwórza.

(dowód: decyzja k. 352-354)

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) II 5 w K. o powierzchni użytkowej 95,07 m<sup>2</sup> położony jest na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, podpiwniczonego o trzech kondygnacjach nadziemnych ze strychem. Składa się z trzech pokoi, kuchni, korytarza, łazienki z wc i dwóch skrytek z wejściem do pokoi.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

W mieszkaniu zajmowanym przez pozwanych:

1. Stan techniczny ścian jest dobry. Mury są suche, w łazience są widoczne zacieki na nadprożu okiennym. Deformacje nie występują.
  2. Stan techniczny stropów jest dobry. Brak jest deformacji, ugięcia nie występują.
  3. Stan techniczny dachu – konstrukcji i pokrycia jest średni, widoczne są szczeliny w pokryciu i przecieki nad lokalem nr (...). Wymagany jest remont impregacyjny, owado- i grzybobójczy oraz zabezpieczający i wzmacniający konstrukcję dachu wraz z rynnami, rurami i obróbkami blacharskimi (wymagane jest wstawienie oddzielnych łąt w pokryciu dachowym).
  4. Stan techniczny posadzek jest średni. Widoczne są małe szczeliny z rozschnięciami materiału drzewnego, wypadek klepek na części powierzchni, lakier częściowo złuszczone. Występują uszkodzenia miejscowe posadzek z mozaiki parkietowej w pomieszczeniu kuchni i pokoju z balkonem wymagające jej przełożenia na powierzchni do 30%.
  5. Stan techniczny tynków i okładzin jest dobry. Występuje uszkodzona boazeria na nadprożu okiennym w łazience z widocznymi zaciekami na tynku. W pokoju od podwórza tapeta częściowo odklejona z widocznymi śladami zacieków. Wymagane jest uzupełnienie i naprawa boazerii na nadprożu okiennym w łazience oraz częściowo wymiana tapety i malowanie pokoju od podwórza.
  6. Stan techniczny stolarki okiennej jest średni. Brak konserwacji – widoczne łuszczenie farby, rozluźnione okucia, skrzydła wypaczone, ubytki w szkleniu stolarki okiennej klatki schodowej. Potrzebny jest częściowy remont kapitalny.
  7. Stan techniczny stolarki drzwiowej jest dobry. Brak jest spękań i deformacji, przyleganie skrzydeł szczelne.
  8. Stan techniczny instalacji jest dobry. Brak widocznych śladów uszkodzeń lub zużycia.
  9. Stan techniczny wyposażenia jest dobry, z wyjątkiem uszkodzonego kotła CO, który wymaga naprawy lub wymiany.
- Budynek pod względem konstrukcyjnym nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania. Celowy jest remont polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

Brak szczelności dachu istniejący na dzień 12 marca 2021r. powinien zostać zlikwidowany, nie jest jednak możliwe ustalenie, kiedy wady dotyczące uszkodzenia pokrycia dachu, okien i posadzek powstały.

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) II 5 nie posiada wad wyłączających lub ograniczających jego przydatność do umówionego użytku. Stawka czynszu za przedmiotowy lokal, tj. 8,50 zł/m<sup>2</sup> ustalona jest w dolnych granicach stawek czynszu stosowanych na terenie miasta K. za podobne lokale - o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu lokalizacji i stanu technicznego.

(dowód: opinia biegłego sądowego w dziedzinie budownictwa i szacowania nieruchomości A. K. k. 218-236; opinia uzupełniająca k. 265-269; wyjaśnienia do opinii, 00:04:47-00:34:17, k. 342)

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dokumenty, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości, a także w niewielkim zakresie na podstawie zeznań powódki U. C. i pozwanego P. Ł.. Depozycje te w przeważającej części uzupełniały dokumentarny materiał dowodowy, przy czym w wielu kwestiach były w zasadzie zbieżne, różniąc się jednakowoż oceną przedstawionych faktów.

Celem ustalenia stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy Pl. (...) II 5, wskazania, czy posiada on wady wyłączające lub ograniczające jego przydatność do umówionego użytku oraz ustalenia czy wysokość czynszu odpowiada jego stanowi technicznemu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego w dziedzinie budownictwa i szacowania nieruchomości A. K. (2). Przedmiotowa opinia była konkretna, stanowcza, jasna i rzetelna. Biegły wskazał podstawy formalne i prawne sporządzonej opinii, źródła danych merytorycznych, przeprowadził także trzykrotne oględziny lokalu. Na tej podstawie udzielił kategoriycznych odpowiedzi na pytania wskazane w tezie postanowienia Sądu, dokonał precyzyjnego i przejrzystego opisu lokalu i jego stanu technicznego oraz ocenił wysokość czynszu najmu w odniesieniu do tak ustalonego stanu technicznego

Opinia biegłego nie została zakwestionowana przez stronę powodową, jednakże pozwani w znacznej części zanegowali jej wartość merytoryczną, formułując w stosunku do niej liczne zarzuty. Wskazali m.in., iż opinia została sporządzona na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w odległości czasowej od okresu, w którym sporny lokal posiadał wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, a jednocześnie biegły pominął wyniki oględzin z dnia 12 marca 2021r. potwierdzających nieszczelność pokrycia dachowego i nie uwzględnił dostarczonych przez pozwanych zdjęć i materiałów video obrazujących stan lokalu w przeszłości. Ponadto pozwani podkreślili, iż opinia biegłego jest niepełna, albowiem nie odniósł on wysokości umówionego czynszu do stanu technicznego spornego lokalu, nadto sformułowali szereg szczegółowych pytań odnoszących się do zużycia i stanu poszczególnych elementów mieszkania. W konsekwencji Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, a następnie, w świetle dalszego kontestowania przez pozwanych jej treści, wysłuchał na rozprawie wyjaśnień biegłego sądowego A. K. (2), który w całości podtrzymał wszystkie swoje wcześniejsze wywody i ustalenia. W ocenie Sądu biegły w sposób przekonujący i dostatecznie uargumentowany przedstawił odpowiedzi na sformułowane pytania, które to odpowiedzi były miarodajne dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie i oceny zasadności stanowisk stron. Biegły potwierdził przy tym, iż przeprowadził trzykrotne oględziny lokalu zajmowanego przez pozwanych, zaś ich wyniki zostały uwzględnione w opinii głównej, co wprost wynika z jej treści. Odnośnie zarzutu pozwanych, iż podstawą spostrzeżeń biegłego była wizja lokalna przeprowadzona w odległości czasowej od okresu, w którym według twierdzeń tej strony procesu występowały wady lokalu ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, to jest to zarzut dla Sądu zupełnie niezrozumiały. W jaki bowiem inny sposób, dostępny w świetle praw fizyki, biegły miałby dokonać wizji lokalnej nie w odległości czasowej od okresu, gdy lokal posiadał wady – wg pozwanych od 2010r. – skoro stosowne zarzuty zostały przez nich zgłoszone dopiero w postępowaniu przed Sadem dopiero w roku 2020r. zaś dowód z opinii biegłego dopuszczony w 2021r.? Truizmem jest stwierdzenie, że takiej możliwości oczywiście nie ma. Nie jest przy tym zadaniem biegłego prowadzenie niczym nieopartych dywagacji na temat stanu technicznego lokalu w przeszłości w oderwaniu od zgromadzonego materiału dowodowego, ani tym bardziej poszukiwanie dowodów niezbędnych dla poparcia stanowiska którejkolwiek ze stron procesu. Biegły jednoznacznie wykluczył przy tym możliwość oparcia się w zakresie sporządzanej opinii na złożonych do akt sprawy materiałach w postaci zdjęć lub filmów z uwagi na niemożność określenia, w jakim okresie zostały wykonane. Jednoznacznie przy tym stwierdził, iż w oparciu o oględziny lokalu nie jest możliwe stwierdzenie, kiedy wady dotyczące uszkodzenia pokrycia dachu, okien i posadzek powstały.



Wbrew stanowisku pozwanych wyrażonym w zarzutach do opinii głównej i uzupełniającej, biegły dokonał także kompleksowej oceny stanu technicznego elementów lokalu i wyjaśnił, iż ocena ta jest wypadkową zużycia poszczególnych elementów obiektu, które nie zużywają się równomiernie. Nadto ocena ta została uwzględniona w świetle oszacowania przez biegłego wysokości stawki czynszu dla lokali o podobnym standardzie.

Z powyższych względów Sąd, doszedł do przekonania, iż opinie główna i uzupełniająca biegłego sądowego A. K. (2) były jasne, logiczne i wyczerpujące, zaś sformułowane przez pozwanych zarzuty stanowiły wyłącznie polemikę z tymi ustaleniami biegłego, które uznali za niekorzystne z punktu widzenia prezentowanego przez siebie w niniejszym procesie stanowiska. Nie podziеляjąc jednakowoż tych zastrzeżeń, Sąd uznał, iż przedmiotowe opinie mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie i w konsekwencji pominął wniosek pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie powodowie U. C. i Z. C. domagali się zasądzenia od pozwanych P. Ł. i I. Ł. kwoty 19.396,32 zł wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 808,18 zł od 11 dnia każdego miesiąca za okres od listopada 2016r. do października 2018r.

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) II 5 w K. i domagali się od pozwanych zapłaty czynszu najmu za okres od listopada 2016. do października 2018r. Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Ponadto stosownie do treści art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.

Niesporne pomiędzy stronami było, że w okresie objętym żądaniem pozwu łączyła je umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego z dnia 1 lipca 1999r. i że pozwani zobligowani byli uiszczać czynsz najmu w kwocie 808,18 zł miesięcznie. Powodowie w niniejszym procesie domagali się zapłaty kwoty 19.396,32 zł za okres od listopada 2016r. do października 2018r. (2 lata = 24 miesiące). Z materiału dowodowego sprawy, co zresztą zostało wprost przyznane przez pozwanych, wynika, iż P. Ł. i I. Ł. istotnie nie zaspokoiли roszczenia powodów z powyższego tytułu. Pozwani domagali się jednak obniżenia czynszu za ww. okres co najmniej o 50% z uwagi na występowanie wad lokalu ograniczających bądź nawet uniemożliwiających umówiony użytek rzeczy najętej. Podnieśli również zarzut potrącenia czynszu nadpłaconego za okres 2010-2016r., twierdząc, że również w tym okresie występowały powyższe wady lokalu, a także przedstawili do potrącenia kwotę 1.269,79 zł, uiszczoną z tytułu wymiany drzwi balkonowych w 2010r.

Stosownie do treści art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przez wadę w rozumieniu cytowanego przepisu należy rozumieć usterki materialne najętej rzeczy, które powodują ograniczenie jej przydatności do umówionego lub wynikającego z właściwości rzeczy użytku, jak również okoliczności wpływające na zmniejszenie używalności przedmiotu najmu, np. trwałe uciążliwy hałas, niesprawność urządzeń technicznych w lokalu, niedostarczenie wody do lokalu, wadliwe funkcjonowanie windy, lokal o powierzchni mniejszej niż określona w umowie (zob. H. Ciepła [w:] J. Gudowski i in., Kodeks... Zobowiązania, cz. 2, 2013, kom. do art. 664, nt 5). W przypadku gdy rzecz ma wady ograniczające przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przepisy art. 664 nie dają najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 1 kwietnia 2015 r., I ACa 1342/14, LEX nr 1934482, wyrok SN z dnia 12 października 2011 r., II CSK 29/11, LEX nr 1043996).

Obniżenie czynszu na podstawie art. 664 k.c. należy uznać za odpowiednie, jeżeli przy uwzględnieniu czasu trwania wady i zmniejszonej w jej wyniku użyteczności rzeczy przywraca ekwiwalentność świadczeń stron.

Trzeba także zaznaczyć, że wynajmujący ma obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie zdatnym do użytku przez cały czas trwania najmu. Obowiązek ten obejmuje wymianę uszkodzonych czy zniszczonych części składowych i przynależności rzeczy oraz dokonywanie wszelkich napraw i nakładów, poza drobnymi, połączonymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności z opinii biegłego sądowego w dziedzinie budownictwa i szacowania nieruchomości A. K. (2) wynika, iż budynek, w którym mieści się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych, pod względem konstrukcyjnym nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania, choć celowy jest remont polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Jednocześnie biegły stwierdził, iż lokal nie posiada wad wyłączających lub ograniczających jego przydatność do umówionego użytku. Wprawdzie stan techniczny niektórych części składowych mieszkania jest średni, jednak stawka czynszu za przedmiotowy lokal, tj. 8,50 zł/m<sup>2</sup> ustalona jest w dolnych granicach stawek czynszu stosowanych na terenie miasta K. za podobne lokale - o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu lokalizacji i stanu technicznego mieszkania nadającego się do remontu. Biegły stwierdził także nieszczelność dachu w przedmiotowym budynku, która powinna zostać zlikwidowana, nie jest jednak możliwe ustalenie, kiedy wady dotyczące uszkodzenia pokrycia dachu, okien i posadzek powstały.

Powyższe ustalenia biegłego potwierdziła również decyzją z dnia 9 maja 2022r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K., w której nakazano U. C. i Z. C. usunąć stwierdzone nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położony przy Placu (...) II 5 w K. poprzez wykonanie wymienionych w treści decyzji robót budowlanych dotyczących pokrycia dachowego. Nie można jednak tracić z pola widzenia faktu, iż przedmiotowa decyzja dotyczy całego budynku, a nie konkretnie lokalu mieszkalnego nr (...) zajmowanego przez pozwanych i nie można na jej podstawie wyprowadzić wniosku, że lokal ten ma lub miał wady ograniczające umówiony użytek.

Trzeba także przypomnieć, iż już w 2010r. w stosunku do powodów została wydana decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta K. dotycząca konieczności remontu pokrycia dachowego w budynku znajdującym się w K. przy ul. (...). J. P. II 5 w K., z którego to obowiązku powodowie się wywiązali, co zostało zweryfikowane przez organ administracji. Jak już jednak wskazano powyżej, biegły sądowy wykluczył możliwość ustalenia, kiedy pomiędzy ww. pracami wykonanymi w 2010r. a oględzinami lokalu i budynku w 2021r. doszło do ponownego uszkodzenia pokrycia dachu.

Ponadto, w świetle ustaleń opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości określony przez strony w umowie najmu czynsz uwzględniał stan techniczny lokalu i mieści się w dolnej granicy stawek rynkowych dla lokali podobnych. Wobec tego brak było podstaw do uznania zasadności żądania przez pozwanych obniżenia stawki czynszu za jakikolwiek okres, przy czym żądanie pozwanych ustalenia czynszu na poziomie 50% stawki umownej lub niższej było zupełnie abstrakcyjne w świetle okoliczności faktycznych sprawy. Nie można zatem przyjąć, iż doszło po stronie pozwanych do jakiegokolwiek nadpłaty w zakresie czynszu najmu, albowiem do końca października 2016r. uiszczali czynsz zgodnie z umową w wysokości ustalonej po wypowiedzeniu z dnia 31 marca 2006r., zaś po tej dacie zaprzestali jakichkolwiek płatności, dokonując ich dopiero w toku przedmiotowego procesu.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zgłaszany przez pozwanych zarzut potrącenia kwoty 1.269,79 zł, uiszczonej z tytułu wymiany drzwi balkonowych w 2010r. Po pierwsze, najemcy ponieśli ww. nakład, nie mając na to zgody wynajmującego, zaś stosownie do treści § 7 umowy najmu wszelkie ulepszenia mogły zostać w przedmiocie najmu dokonane tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Już tylko z tego względu wskazany wydatek nie może być przedmiotem rozliczeń stron. Po drugie jednakowoż, wątpliwości budzi wysokość wierzytelność zgłoszonej do potrącenia, skoro dotyczy wydatku sprzed 10 lat i nie uwzględnia amortyzacji. Po trzecie, pozwani nie wykazali, by przedmiotowy nakład był nakładem koniecznym lub chociażby użytecznym. Dowodu na tę okoliczność nie może stanowić złożona do akt sprawy opinia prywatna z sierpnia 2010r., którą należy potraktować co najwyżej jako doprecyzowanie stanowiska strony, innych zaś środków dowodowych pozwani nie zaoferowali.

Kierując się przedstawioną argumentacją i na podstawie powołanych przepisów prawa, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo było uzasadnione w całości, przy czym postępowanie co do części należności głównej, tj. kwoty 4.444,88 zł podlegało umorzeniu w pkt 3 wyroku na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. na skutek uiszczenia przez pozwanych części żądanej kwoty w toku procesu (po 404,08 zł za miesiące grudzień 2017r.-październik 2018r.) i złożenia w tym zakresie przez powodów oświadczenia o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia. W pozostałym zakresie, tj. co do kwot po 808,18 zł za miesiące listopad 2016r -listopad 2017r. oraz po 404,10 zł (808,18zł-404,08zł) za miesiące grudzień 2017r.-październik 2018r. w łącznej sumie 14.951,44 zł Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

O odsetkach w pkt 1 i 2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie, z którym 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. Powodowie, oprócz odsetek od kwot, których pozwani nie uiszcili (pkt 1 wyroku) mogli domagać się również odsetek od kwot uiszczonych w toku procesu od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 4 wyroku w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. wyrażający zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Powodów należy traktować przy tym jako stronę wygrywającą także w tej części, w której cofnęli pozew. Godzi się bowiem podkreślić, że jeżeli cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda, to w rozumieniu przepisów o kosztach procesu pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę (por. postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2012 r, II CZ 208/11, (...)).

Kierując się powyższą zasadą, Sąd orzekł o zasądzeniu od pozwanych na rzecz powodów jako wygrywających niniejszy proces kwoty 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, które obejmowały: 1000 zł opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego obliczonych na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Również w zakresie kosztów procesu Sąd zastrzegł solidarną odpowiedzialność pozwanych stosownie do treści art. 105 § 2 k.p.c.

sędzia Agata Serafin