

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 15 września 2016 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, powódka G. F. (1), wniosła o zasądzenie na swoją rzecz – od Gminy Ł., kwoty 3.582 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od października 2016 roku do czasu przyznania powódce wyremontowanego lokalu mieszkalnego, w tym 2.082 zł., tytułem zwrotu równowartości czynszu uiszczonego za sporny lokal mieszkalny, 1.000 zł., tytułem zwrotu wydatków na wynajęcie pokoju w hotelu, kwoty 500 zł. na zaspokojenie bieżących potrzeb – do czasu przyznania powódce innego lokalu. Powódka wniosła również o ustalenie czynszu najmu za sporny lokal na poziomie 60 zł. miesięcznie, poczynając od 5 maja 2015 roku.

Powódka podała, iż zgłoszone roszczenia wiąże z niewywiązaniem się przez Administrację Zasobów Komunalnych (...) z postanowień zawartej przezeń umowy najmu lokalu mieszkalnego. Stosownie do zawartej w pozwie argumentacji – lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy najmu łączącej strony, nie nadawał się do zamieszkania i zagrażał zdrowiu lokatora, w szczególności z powodu wilgoci i zagrzybienia. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się: kwota 2.082 zł, tj. wielkość czynszu za rzeczony lokal, jaki powódka winna uiścić na rzecz Gminy, kwota 1.000 zł z tytułu opłat za hotel, jakie powódka zmuszona jest ponosić do czasu przyznania jej innego lokalu, oraz kwota 500 zł. na zaspokojenie bieżących potrzeb - do czasu przyznania powódce innego lokalu.

(pozew, k. 4-6)

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2016 roku, powódka została zwolniona od kosztów sądowych w sprawie.

(postanowienie z 7.11.2016 r., k. 38)

W odpowiedzi na pozew, Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała, że powódka jest najemczynią należącego do zasobów Gminy lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w Ł., w budynku przy ul. (...). Przed zawarciem umowy najmu, w dniu 16 stycznia 2015 roku, powódka zapoznała się ze stanem lokalu i wyraziła zgodę na jej zawarcie. Stosownie do poczynionych ustaleń, powódka miała wykonać, we własnym zakresie, malowanie ścian, zakupić i zamontować urządzenia sanitarne, zakupić kuchenkę gazową, jak również zakupić i ułożyć wykładziny podłogowe. W pozostałym zakresie prace remontowe miał wykonać pozwany, przez wykonawcę wyłonionego w drodze przetargu. W oparciu o obowiązujące na terenie Miasta uchwały i rozporządzenia, ustalono wysokość czynszu najmu oraz innych opłat za lokal.

Według strony pozwanej – stan lokalu jest spowodowanym niewywiązaniem się przez powódkę z nałożonych obowiązków, w szczególności zawilgocenie wnętrza mieszkania, nastąpiło z tej przyczyny, że lokal – wbrew zaleceniom – nie był suszony, ani wietrzony.

Pozwany podniósł nadto, że proponował powódce inny lokal mieszkalny, jednakowoż zawarcie umowy uzależnił od uregulowania przez nią zaległości czynszowych oraz złożenia formalnego wniosku dotyczącego przyznania innego lokalu.

Pozwany oświadczył, iż nie uznaje roszczenia w kwestii obniżenia stawek czynszu – bowiem ich wysokość wynika z obowiązujących przepisów prawa. Roszczenie w zakresie kwoty 1.000 zł. z tytułu opłat za hotel, w związku z niemożnością zamieszkiwania w najmowanym lokalu, nie znajduje uzasadnienia, bowiem gdyby powódka wywiązywała się z nałożonych na siebie obowiązków, takiego wydatku by nie poniosła, a nadto powódka nie udowodniła poniesienia kosztów w żądanej wysokości. Pozwany wskazał, iż nie uznaje żądania zapłaty kwoty 500 zł., bowiem świadczenie na rzecz utrzymania najemcy nie jest zadaniem wynajmującego i wykracza poza stosunek najmu.

(odpowiedź na pozew, k. 40-41)

Postanowieniem z dnia 24 maja 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi skierował sprawę do rozpoznania w postępowaniu zwykłym.

(postanowienie z 24.05.2017 r., k. 83)

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018 roku, powódka oświadczyła, iż podtrzymuje żądanie ustalenia czynszu za lokal mieszkalny nr (...) mieszczący się w Ł., przy ul. (...), na kwotę po 60 zł. miesięcznie, od dnia 5 maja 2015 roku do 5 maja 2017 roku. Powódka wniosła nadto o ustalenie, że od maja 2017 roku, stronie pozwanej – z tytułu czynszu nie należy się nic. Powódka podała, iż popiera żądanie w zakresie kosztów pobytu w hotelach, wniosła o zasądzenie z tego tytułu: kwoty 2.400 zł. – tytułem opłaty uiszczonej za najem pokoju w hotelu (...) w okresie od maja do sierpnia 2017 roku, oraz kwoty 5.100 zł., jaką poniosła z tytułu najmu pokoju w hotelu w K. w okresie od września 2017 roku do stycznia 2018 roku (po 850 zł. miesięcznie).

Powódka oświadczyła, iż cofa powództwo w zakresie kwoty 1.500 zł., z tytułu poniesionych opłat i w zakresie kwoty 1.000 zł.

(stanowisko powódki wyrażone na rozprawie w dniu 18.01.2018 r., protokół rozprawy z dnia 18.01.2018 r., adnotacja – 00:03:38, k.140, 00:16:27, k. 140v)

W piśmie z dnia 29 stycznia 2018 roku, pozwany oświadczył, iż wyraża zgodę na częściowe cofnięcie pozwu; w pozostałym zakresie powództwa nie uznaje, wnosi o jego oddalenie.

(pismo procesowe pozwanego, k. 165)

W piśmie z dnia 22 lutego 2018 roku, powódka oświadczyła, iż rozszerza powództwo do kwoty 70.000 zł. Powódka podała, iż na dochodzoną kwotę składają się odszkodowanie i poniesione przezeń koszty, w tym kwota 1.914,89 zł - równowartość czynszu przekazywanego na rzecz (...), kwota 20.000 zł. tytułem odszkodowania za przyznanie powódce lokalu nienadającego się do zamieszkiwania; zwrot utraconych dochodów w wysokości 30.600 zł.; kwota 7.850 zł., tytułem zwrotu czynszu jaki powódka zmuszona jest opłacać, mimo iż nie zamieszkuje w rzeczonym lokalu, kwota 7.262 zł., tytułem zwrotu wydatków poniesionych na lokal, kwota 34.000 zł. – tytułem odszkodowania za 34 miesiące „tułaczki” (po 1.000 zł. za każdy miesiąc), kwota 2.000 zł – tytułem odszkodowania za „nękanie” powódki po rozprawie, jaka miała miejsce w dniu 18 grudnia 2018 roku.

(pismo powódki z 22.02.2018 r., k. 168-171)

Na rozprawie w dniu 5 marca 2018 roku, powódka oświadczyła, iż rozszerza żądanie pozwu o kwotę kolejnych 73.000 zł., wraz z odsetkami za opóźnienie: od kwoty 1.914,89 zł – od dnia 5 maja 2015 roku, od kwoty 34.000 zł – od dnia 5 maja 2015 roku, od kwoty 20.000 zł od dnia 5 maja 2015 roku, od kwoty 7.262,26 od dnia 1 września 2015 roku, od kwoty 7.850 zł od dnia 5 maja 2017 roku, zaś od kwoty 2.000 zł od dnia 18 stycznia 2018 roku.

Ponadto powódka oświadczyła, iż wnosi o ustalenie, że czynsz za lokal mieszkalny nr (...) mieszczący się przy ul. (...) w Ł. nie należy się stronie pozwanej.

(stanowisko powódki wyrażone na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r., protokół rozprawy, adnotacja – 00:00:52, k. 194)

Postanowieniem z dnia 5 marca 2018 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, stwierdził swa niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

(postanowienie z 5.03.2018 r., k. 195)

W piśmie procesowym, które wpłynęło do tut. Sądu w dniu 14 maja 2018 roku, następnie sprecyzowanym pismem z dnia 20 czerwca 2018 roku (data wpływu pisma do sądu), powódka sprecyzowała, iż rozszerza żądanie pozwu do łącznej kwoty 114.726 zł., na którą składają się:

1. kwota 1.914,00 zł – opłaty czynszowe z tytułu najmu spornego lokalu, jakie powódka uiściła na rzecz Administracji Zasobów Komunalnych;
2. kwota 20.000 zł. – rekompensata za oszukanie powódki poprzez przyznanie jej lokalu, który nie nadawał się do zamieszkiwania;
3. 30.000 zł. – zwrot utraconych dochodów za okres 37 miesięcy;
4. kwota 8.450 zł – koszty poniesione przez powódkę, w związku z koniecznością wynajęcia pokoi w hotelach;
5. kwota 7.533 zł. – koszty poniesione przez powódkę na sporny lokal, obejmujące zakup wykładziny, koszty przeprowadzki, transportu, zakupu mebli, zasłon, zwrot kosztów odzieży zniszczonej wskutek zawilgocenia, koszty usług hydraulicznych, elektrycznych;
6. 37.000 zł. – odszkodowanie na „tułaczkę” powódki, spowodowaną niemożnością korzystania z przyznanego lokalu, liczone jako 1.000 zł. za 37 miesięcy „tułaczki”;
7. 2.000 zł. – odszkodowanie za „nękanie powódki”, co miało mieć miejsce po rozprawie jaka odbyła się dnia 18 stycznia 2018 r.

(pismo procesowe powódki, k. 203-208, k. 292)

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 30 lipca 2018r., strona pozwana nie uznała roszczeń powódki do co zasady, ani co do wysokości, wywodząc, że nie udowodniła faktu poniesienia kosztów zgłoszonych w pismach procesowych, ani ich wysokości; nadto wydatki te nie obciążają pozwanego, jako wynajmującego.

(pismo k. 296-300)

Na terminie rozprawy przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 2 kwietnia 2019r. powódka, za zgodą pozwanego, cofnęła powództwo w zakresie żądania ustalenia, że stawki czynszu najmu w kwotach po 60 zł. miesięcznie za okres od maja 2015r. do maja 2017r. Wniosła o ustalenie, że nie miała obowiązku uiszczania czynszu w jakiegokolwiek wysokości za cały okres obowiązywania umowy.

Pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa w całości i wniósł o jego oddalenie.

(stanowiska procesowe stron wyrażone na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2019 r., protokół rozprawy, adnotacja – 00:02:29, 00:05:57, 00:06:08, 00:11:22 k. 400, 400v.)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 maja 2015 roku, w Ł. powódka G. F. (1) zawarła z Administracją Zasobów Komunalnych Ł. z siedzibą w Ł., działająca w imieniu Miasta Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku nr (...), położonym w Ł., przy ul. (...), na nieruchomości stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej, na podstawie skierowania nr (...) z dnia 23 stycznia 2015r.

Na mocy rzeczonyj umowy, powódka otrzymała do używania lokal mieszkalny, usytuowany na parterze w/w budynku, składający się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i w.c., o łącznej powierzchni użytkowej 29,47 m² (w tym powierzchni mieszkalnej (...) m²). , wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, gaz przewodowy,

elektryczność, oraz ogrzewanie węglowe/ elektryczne. Wraz z lokalem, powódka otrzymała do wyłącznego użytku piwnicę.

Z tytułu najmu rzeczonoego lokalu, stosownie do § 2 umowy, powódka zobowiązała się uiszczać na rzecz wynajmującego kwotę 216,26 zł miesięcznie (do 10-go dnia każdego miesiąca) na którą składają się: czynsz najmu w wysokości 176 ,23 zł miesięcznie (5,89 zł za m² powierzchni użytkowej), opłaty zaliczkowe związane z eksploatacją rzeczonoego lokalu (28,30 zł – woda, odprowadzanie ścieków, opłata abonamentowa), a także opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (nieselektywne - 12 zł).

(skierowanie k.8, umowa o najem lokalu mieszkalnego z 5 maja 2015 roku, k. 11-13, karta lokalu, k. 14;)

Przed zawarciem umowy najmu, strony poczyniły ustalenia, że powódka na własny koszt, bez prawa regresu, dokona następujących nakładów na lokal: zakupi i zamontuje w lokalu miskę sedesową, deskę sedesową, spłuczkę, zlewozmywak i baterię zlewozmywakową, pomaluje ściany i sufity we wszystkich pomieszczeniach, zakupi i ułoży we wszystkich pomieszczeniach wykładzinę, zakupi kuchnię gazową.

Administracja zobowiązała się zaś do wymiany instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej, a także stolarki okiennej i drzwiowej, tynku, wykonania izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej powierzchni poziomych, posadzek cementowych oraz przebudowy piec kaflowego. Termin rozpoczęcia remontu ustalono na kwiecień 2015 roku. Administracja zobowiązała się również zamontować oraz wykonać próbę szczelności kuchenki gazowej.

(pismo (...) Ł. z 19.02.2015 r., k.9)

W dniu zawarcia umowy, strony spisały protokół zdawczo – odbiorczy: stan ścian i sufitów oraz podłóg określono jako dobry (ściany przygotowane do malowania), podano, że w lokalu są zamontowane nowe drzwi wejściowe, 2 sztuki nowych drzwi metalowych oraz 3 sztuki nowych okien PCV.

W protokole zawarto adnotację, że powódka zobowiązuje się do wykonania na własny koszty i we własnym zakresie, bez prawa regresu do wynajmującego następujących prac : zakupu i montażu miski i deski sedesowej, spłuczki, zlewozmywaka i baterii, malowania ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach, zakupu i położenia we wszystkich pomieszczeniach wykładziny, zakupu kuchni gazowej (przy czym podłączanie i próbę szczelności wykona administracja) .

W uwagach odnotowano, że z uwagi na świeżo dokonaną wymianę tynków ścian i sufitów oraz posadzki, lokal należy suszyć i wietrzyć.

(protokół zdawczo – odbiorczy lokalu , k. 15-17)

W dniu 10 czerwca 2015 roku, w obecności powódki, dokonano oględzin rzeczonoego lokalu po jego remoncie. Oględziny przeprowadzili: W. T. oraz A. Ś. z Wydziału Budownictwa i Lokali (...), B. M., Inspektor Nadzoru (...) P. K. W. - administrator z (...) P., oraz wykonawcy robót remontowych i elektrycznych. Ustalono, że wymienionych zostało ok. 80% tynków ścian oraz wykonano nowe połączenie zlewu znajdującego się w kuchni do pionu kanalizacyjnego w WC. Pion kanalizacyjny nie został wymieniony, gdyż, jego wymiana należy do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej. Wykonanie instalacji elektrycznej oceniono, jako prawidłowe.

Odnutowano, że w lokalu czuć dużą wilgotność: zawilgocenie z nalotami pleśni zaobserwowano: przy podłodze na ścianie południowej i wschodniej w pokoju, oraz przy podłodze, na ścianie południowej w kuchni. Stwierdzono, że w takim stanie lokal nie nadaje się do zamieszkiwania.

(protokół oględzin, k.19)

W dniu 23 czerwca 2015 roku, powódka zwróciła się do Urzędu Miasta Ł. z prośbą wskazanie - innego niż zajmowany - lokalu mieszkalnego. Powódka podała, że rezygnuje z przyznanego jej mieszkania, uzasadniając to powiększającym się przypodłogowym zawilgoceniem ścian z nalotami pleśni.

(protokół, k. 20)

W piśmie datowanym na 9 lipca 2015r., adresowanym do (...) Ł., powódka skarżyła się na obecność grzyba i pleśni, co czyni lokal niezdatnym do zamieszkania.

(pismo k.21-22)

W dniu 6 sierpnia 2015 roku, w lokalu nr (...) mieszczącym się w budynku przy ul. (...) w Ł. przeprowadzono wizję lokalną. W oględzinach, oprócz powódki oraz specjalisty posiadającego uprawnienia Kierownika Budowy oraz Inspektora Nadzoru Budowlanego, uczestniczyli przedstawiciele Zarządu Zasobami Gminy oraz Zarząd Wspólnoty. Stwierdzono, że w lokalu występuje zjawisko przesiąkania wody do wewnątrz lokalu (jest ono widoczne na ścianach, na wysokości ok. 15 cm od podłogi tynk jest mokry). Ustalono, że przyczyną powstania zawilgoceń może być niewłaściwie wykonana wewnętrzna izolacja pozioma jak i pionowa zewnętrzna, brak opaski przy ścianach zewnętrznych w/w lokalu ułatwia przenikanie wilgoci do wewnątrz pomieszczeń, tynki gipsowe nie sprzyjają tzw. oddychaniu ścian, co wpływa na gromadzenie się wilgoci. Również na gzymsie nad oknami opisywanego lokalu nie zamontowano obróbki blacharskiej, która uniemożliwiłaby przedostawanie się wody opadowej, spływającej po ścianie obiektu, stwierdzono słabą wentylację pomieszczeń. Zaproponowano: wykonanie prawidłowej izolację zewnętrzną metodą iniekcji krystalicznej, odkopując zewnętrzne ściany i przygotowując je do tego zabiegu, naprawienie tynku wewnętrznego, zmieniając go na cementowo-wapienny, poprawienie wentylacji poprzez zamontowanie nawiewu z amynostatem oraz wykonanie opaski betonowej po izolacjach zewnętrznych, zamontowanie obróbki blacharskiej na gzymsie.

(opinia techniczna, k. 23)

W dniu 22 lipca 2016 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (po wcześniejszym zawiadomieniu) dokonał kontroli lokalu nr (...) na terenie nieruchomości mieszczącej się w Ł., przy ul. (...), na skutek której stwierdził, m.in. :

- lokal składa się z jednego pokoju, kuchni (z oknem), korytarza i WC; znajduje się poniżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego; pod lokalem nie występuje podpiwniczenie,
- brak wentylacji grawitacyjnej w pokoju; kratki wentylacyjne występują w pomieszczeniu kuchni i WC,
- pomieszczenie WC pozbawione jest muszli klozetowej, bez wymienionego pionu kanalizacji sanitarnej, nie spełnia ono obowiązujących warunków z uwagi na jego wymiary oraz utrudniony dostęp do zaworu wody w razie awarii,
- w całym lokalu występuje wyczuwalny zapach pleśni i grzybów z uwagi na zawilgocenie ścian zewnętrznych (obecnie wykonywana jest izolacja pionowa ścian zewnętrznych), występuje też niedostateczna izolacja pozioma.

Na podstawie przeprowadzone kontroli, organ nadzoru budowlanego stwierdził, że rzeczony lokal nie spełnia obowiązujących warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego; brak możliwości adaptacji tego lokalu na lokal mieszkalny; w stanie technicznym w jakim lokal nr (...) występuje, nie nadaje się do zamieszkania i może stanowić zagrożenie dla osób tam przebywających.

(pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 24 sierpnia 2016r. k.24)

Przedmiotowy lokal mieszkalny nie nadawał się do zamieszkania w dacie zawarcia umowy najmu przez strony (z uwagi na występowanie wad o których mowa w opinii Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) i z tego powodu nie powinien być przedmiotem najmu, a co za tym idzie nie powinny być naliczane żadne opłaty związane z jego zajmowanie, zarówno z tytułu czynszu, jak i za dostawę mediów.

Czynsz najmu, wynikający z postanowień umowy łączącej strony, wynosił, w okresie od 5 maja 2015r. do 30 kwietnia 2017r., 176,23 zł. miesięcznie, a poczynając od 1 maja 2017r. po 209,53 zł. miesięcznie.

(opinia biegłego sądowego A. K. k. 86-95)

Powódka uiściła na rzecz strony pozwanej, z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...), łącznie kwotę 2.037,89 zł.

(zestawienie wpłat k. 405)

G. F. (1) starała się od 2010r. o wynajęcie lokalu mieszkalnego od Gminy, gdyż nie miała gdzie mieszkać. Wcześniej wynajmowała mieszkania komercyjnie, od prywatnych właścicieli. W 2000r. uległa wypadkowi komunikacyjnemu i nie było jej stać na dalsze wynajmowanie mieszkań na rynku prywatnym. Mieszkała m.in. w schronisku (...) przy ul. (...) w Ł..

Po zawarciu umowy najmu na lokal przy ul. (...), przewiozła do tego mieszkania tylko kilka rzeczy osobistych, gdyż od początku widziała, że remont został przez wynajmującego wadliwie wykonany. Stwierdziła już po 3-4 dniach pojawienie się śladów wilgoci, co natychmiast zgłosiła do Gminy. Meble przewiozła później, we wrześniu 2015r., gdyż nie miała ich gdzie przechowywać.

Praktycznie w ogóle tam nie mieszkała, tylko przychodziła do tego lokalu; wietrzyła go zgodnie z zaleceniami.

W dniu 15 maja 2015r. G. F. poniosła wydatki na zakup materiałów budowlanych, związanych z zaplanowanymi drobnymi pracami remontowymi i wykończeniowymi w spornym lokalu, w łącznej kwocie 215,16 zł.

Nie wykonała jednak robót do których zobowiązała się przy zawarciu umowy, gdyż nie widziała sensu czynienia tych nakładów, z uwagi na stan mieszkania – wilgoć, pleśń, zaszczurzenie.

Do maja 2017r. pomieszkiwała u znajomych, nie wynajęła innego mieszkania. Od maja 2017r. do kwietnia 2018r. zamieszkała w hotelu (...) w Ł., w którym płaciła za pokój po 800 zł. miesięcznie (200 zł. tygodniowo). Za pobyt w tym hotelu zapłaciła łącznie kwotę 5.600 zł.

Następnie przeniosła się do innego hotelu, przy ul. (...), gdzie mieszka do dnia dzisiejszego, płacąc po 25 zł. dziennie. Poniosła z tego tytułu, do 31 marca 2019r. wydatki w łącznej wysokości 6.325 zł.

Nie było jej stać na wynajem mieszkania na wolnym rynku, gdyż jest to koszt rzędu 1.200 – 1.500 zł. miesięcznie; bez umowy trochę mniej.

Nie chciała wypowiedzieć umowy najmu lokalu przy ul. (...), gdyż nie leżało to w jej interesie, zależało jej bowiem na zamieszkaniu w lokalu wynajmowanym do Gminy, a uznała, że gdyby wypowiedziała najem lokalu z powodu wad przedmiotu najmu, to pozwana Gmina nie miałaby wobec powódki żadnych zobowiązań. Rzeczy pozostawione w spornym lokalu uległy zapleśnieniu; nigdy ich nie zabrała.

W okresie zawierania spornej umowy z Gminą powódka miała ofertę pracy chałupniczej, której nie mogła wykonywać w mieszkaniu przy ul. (...), ze względu na panującą tam wilgoć, a zlecenie polegało na klejeniu kopert. U znajomych, u których zamieszkiwała po tym jak uznała, że mieszkanie na Ż. nie nadaje się do użytkowania, nie chciała wykonywać tej pracy, bo obawiała się, że zażądaliby od niej zapłaty za mieszkanie, gdyby wiedzieli, że dysponuje źródłem dochodu.

Powódka była nękana przez właściciela hotelu (...), niejakiego pana W., który nalegał, żeby się wyprowadziła, gdyż prowadził tą działalność bez rejestracji.

G. F. jest współwłaścicielką w 10% działki z budynkiem mieszkalnym o pow. 30 m.kw. w S., 200 km od Ł., którą kupiła na współwłasność z córką w 2000r.; dom nie nadaje się do zamieszkania.

(zeznania powódki k. 414v. w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi k. 400v. – 401v., nagranie z dnia 2 kwietnia 2019r. : 00:23:24 do 01:08:12; nagranie z 30 kwietnia 2019r. : 00:04.48; faktury k.375 – 399; dowody wpłat – pokwitowania k. 121-131; paragon fiskalny k. 269)

W myśl § 1 łączącej strony umowy z dnia 5 maja 2015r., Wynajmujący zobowiązał się oddać Najemcy do użytkowania lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), składający się z : 1 pokoju, kuchni. w.c. i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 29,47 m.kw., w tym powierzchni mieszkalnej (...) m, kw. wyposażony w : instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gaz przewodowy, elektryczność, brak co – ogrzewanie węglowe/elektryczne, usytuowany na parterze.

Stosownie do § 4 powołanej umowy z dnia 5 maja 2015r. do obowiązków Wynajmującego w czasie trwania umowy najmu należy: zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku; utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczenia, i urządzenia budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia; dokonywania napraw budynku , jego pomieszczeń i urządzeń, oraz przywrócenia do stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn (z tym zastrzeżeniem, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy), a także dokonywania napraw lokalu, napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego (w zakresie nieobciążającym najemcy), a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej, bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, z wyjątkiem sprzętu.

Do obowiązków najemcy w czasie trwania umowy najmu, stosownie do treści umowy należy: utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym, sanitarnym, przestrzeganie porządku domowego, dbałości i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatka schodowa, korytarz, pomieszczenia gospodarcze, otoczenie budynku.

Stosownie do § 4 ust. 2.3 umowy, najemcę obciążają naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, okien i drzwi, -obudowanych mebli łącznie z ich wymianą, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą j) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, wyposażenia technicznego lokalu przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w ce/u ich zabezpieczenia przed korozją. Nadto, najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

Zgodnie z § 7 umowy, Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych oraz ich instalacji w lokalu za zgodą Wynajmującego, i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń Z tego tytułu.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego z 5 maja 2015 roku, k. 11-13)

Pismem z dnia 25 stycznia 2017r. wynajmujący dokonał wypowiedzenia powódce stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...), ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2017r.; poczynając od 1 lipca 2017r. wysokość opłat łącznie, obciążających wynajmującego, ustalono na kwotę 251,90 zł., w tym czynsz 209,53 zł. brutto.

(wypowiedzenie stawki czynszu k.70)

W dniu 19 maja 2017r. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ł. przeprowadził kontrolę lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w toku której stwierdzono : ściany w pomieszczeniu pokoju, kuchni i WC, zawilgocone, pokryte licznymi

nalotami brązowo – czarnymi; w całym mieszkaniu wyczuwalny zapach wilgoci, niektóre przedmioty, typu obuwie, torby – pokryte białym nalotem.

(pismo z dnia 29 maja 2017r. k.139, protokół kontroli k.159-162)

W piśmie datowanym na 13 lipca 2016r. wynajmujący wezwał G. F. (1) do zapłaty kwoty 2.008,71 zł. z tytułu zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych, w terminie 1 miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

(wezwanie k. 240)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2017r. dokonano wypowiedzenia powódce umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., z zachowanie miesięcznego terminu wypowiedzenia, z uwagi na występowanie zaległości w opłatach czynszu i eksploatacyjnych przekraczających 3 pełne okresy płatności.

Od 1 czerwca 2017r. Gmina Ł. nalicza odszkodowanie za zajmowanie przez powódkę spornego lokalu bez tytułu prawnego.

(wypowiedzenie k. 245; okoliczności niesporne; kartoteka finansowa k. 360-362, zestawienie należności k. 405)

W dniu 6 kwietnia 2018r. powódka złożyła w Zarządzie Lokali Miejskich w Ł. wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego, z tytułu wykwaterowania.

(wniosek k. 258-259v.)

W piśmie z 13 kwietnia 2018r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. poinformował G. F. (1), że spełnia ona warunki do ubiegania się o najem lokalu socjalnego oraz, że lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł., został wyłączony z użytkowania.

(pismo k. 260)

W dniu 7 listopada 2018r. powódka otrzymała skierowanie do zawarcia z nią umowy najmu na lokal socjalny, położony w Ł. przy ul. (...) w Ł., na czas oznaczony 12 miesięcy, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy najmu nastąpi po wykonaniu remontu tego lokalu przez wynajmującego.

Do chwili obecnej remont lokalu przy ul. (...) nie został wykonany; nie ma zlecenia na prace remontowe z powodu planów budżetowych Miasta.

(skierowanie numer (...) k.363; okoliczności niesporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów, z opinii biegłego sądowego A. K. oraz z przesłuchania powódki, nie budzące wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd nie dał wiary powódce, że poniosła, wydatki na zakup wykładziny, przeprowadzkę, transport, zakup mebli, zasłon, usługi hydrauliczne i elektryczne, gdyż nie zaoferowała na ta okoliczność żadnych dowodów, toteż jej twierdzenia w tym zakresie pozostają gołosłowne i niewiarygodne w kontekście jej zeznań, w myśl których od początku widziała, że remont został przez wynajmującego wadliwie wykonany, praktycznie w ogóle tam nie mieszkała, tylko przychodziła do tego lokalu, nie wykonała robót do których zobowiązała się przy zawarciu umowy, gdyż nie widziała sensu czynienia tych nakładów, z uwagi na stan mieszkania – wilgoć, pleśń, zaszczurzenie.

Sąd nie uwzględnił w całości faktur za opłaty z tytułu pobytu powódki w hotelu przy ul. (...) za miesiąc marzec 2019r., gdyż obejmują one okres łącznie 46 dni, podczas, gdy marzec liczy 31 dni, zaś powódka nie potrafiła w sposób wiarygodny wyjaśnić skąd wzięła się nadpłata na tych fakturach, toteż, należało uznać, za udowodnione poniesienie przez powódkę należności za wynajem pokoju hotelowego w tym okresie za 31 dni, co licząc po 25 dni dziennie, stanowi kwotę 775 zł. (rachunki opiewają na 1.150 zł.)

Z kolei pokwitowanie z k. 123 obejmuje należność za okres od 5 sierpnia 2017r. do 13 sierpnia 2017r., zaś należność do 5 sierpnia 2017r. ujęta jest w paragonie fiskalnym z k. 121.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Wynajmujący odpowiada za wady fizyczne i wady prawne przedmiotu najmu,

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 664 par.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. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Odpowiedzialność uregulowana w powołanym przepisie ma charakter obiektywny, mianowicie jest niezależna od winy wynajmującej oraz o jego wiedzy o wadach.

Najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wady w wypadku, gdy wady rzeczy najętej ograniczają jej przydatność. Przez odpowiednie obniżenie należy rozumieć obniżenie czynszu w takim stopniu, w jakim wady obniżają przydatność rzeczy najętej. W szczególności, należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 14 grudnia 1965r. w sprawie II CR 470/65 (publ. OSNCP 1966, Nr 11, poz. 192), zgodnie z którym w razie tak słabego ogrzania lokalu, że można je uznać za całkowicie bezużyteczne, najemcy przysługuje prawo zwolnienia się w całości od opłat za centrale ogrzewanie. Obniżka może dotyczyć również opłat za wodę, funkcjonowanie windy – w razie niedostarczenia świadczeń na odpowiednim poziomie (por. wyr. S.N. z 6.02.1979r., IV CR 491.78, uchw. SN z 19.04.1988r., III CZP 25/88) To z kolei, pozwala per analogiam rozciągnąć zakres zastosowania powołanego przepisu także na opłaty dodatkowe, które z mocy umowy obciążają najemcę, oprócz czynszu.

Jeżeli najemca uiszczył już czynsz za okres występowania wady, może domagać się zwrotu odpowiedniej jego części. Świadczenie spełnione przez najemcę stanowi świadczenie nienależne.

Ponadto, jeżeli rzecz ma wadę usuwalną, która uniemożliwia przewidziane w umowie jej używanie, najemca powinien zawiadomić wynajmującego o potrzebie usunięcia wady (art. 664 par.2 k.c.) i wyznaczyć mu odpowiedni termin na jej usunięcie. Po bezskutecznym upływie terminu, może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Za czas trwania wady nie powinien być pobierany czynsz. Najemcy przysługuje więc zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu. (tak : J. Panowicz – Lipska w: System PrPryw, t.8, 2011, Nb 38, s. 33; H. Ciepła, w: Gudowski. Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 664 kc, Nb13, s. 403; A.M. Niżankowska, F. Wejman, Rękojmia, s. 130; J. Jacyszyn, Najem, s. 177; wyr. SA w Poznaniu z 1.04.2015 r., I ACa 1342/14. Legalis; wyr. SA w Warszawie z w Warszawie 30.09.2013 r. I ACa 330/13, Legalis)

Mając powyższe na uwadze, w świetle wyników postępowania dowodowego, należało uznać, że roszczenie powódki o ustalenie, że nie ma ona obowiązku uiszczania na rzecz wynajmującego Miasta Ł. czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), w wykonaniu umowy zawartej w dniu 5 maja 2015r., zasługiwało w całości na uwzględnienie. Stosownie bowiem do poczynionych w rozpoznawanej sprawie ustaleń faktycznych, sporny lokal, jako nie spełniający obowiązujących warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego, nie nadawał się do zamieszkania już w dacie zawarcia umowy najmu przez strony i z tego powodu nie powinien być przedmiotem najmu, a co za tym idzie nie powinny być naliczane żadne opłaty, obciążające najemcę. Wady przedmiotu najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu przy ul. (...) na cele mieszkaniowe od dnia zawarcia umowy, nigdy nie zostały usunięte przez wynajmującego, mimo zgłaszania wad przez najemcę, toteż powódce przysługuje zwolnienie od obowiązku uiszczania czynszu. Z kolei czynsz i pozostałe opłaty dodatkowe, należne z mocy spornej umowy i uiszczone przez powódkę na rzecz wynajmującego, w łącznej kwocie 2.037,89 zł., podlegają w całości zwrotowi, jako świadczenie nienależne.

Uprawnienia i obowiązki najemcy związane z dochodzeniem roszczeń związanych z wadami rzeczy nie są wyłącznie uregulowane w art. 664 k.c., ale wynikają również z art. 663 k.c., 666 par. 2 k.c. oraz ogólnych przepisów o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań. Przepisy art. 664 k.c. o odpowiedzialności za wady rzeczy najętej nie wyłączają bowiem stosowania przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 i n. k.c.)

Roszczenie powódki z tytułu wyrównania szkody majątkowej obejmującej równowartość opłat poniesionych z tytułu najmu pokoju hotelowego, znajduje zatem swoją podstawę prawną w przepisie art. 471 k.c. w związku z art. 472 k.c.

W myśl art. 471 k.c. 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. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności (art. 472 k.c.).

Powołany przepis przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą kontrahenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Przesłankami tej odpowiedzialności jest powstanie szkody, zachowanie kontrahenta wyrażające się niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania o charakterze zawinionym i bezprawnym, oraz związek przyczynowy między wyżej wskazaną szkodą a zachowaniem kontrahenta. W art. 471 k.c. zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Przy odpowiedzialności kontraktowej ciężar dowodu (art. 6 k.c.) rozkłada się następująco : wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak również poniesioną szkodę. Nie musi natomiast udowodniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (a więc przede wszystkim winy dłużnika). Tym samym to na dłużnika przerzucony został obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z reguły oznacza to konieczność wykazania, że taka sytuacja wystąpiła, jako skutek zdarzeń niezawinionych przez dłużnika, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005r. w sprawie V CK 869/04, publ. LEX nr 150649), czego w rozpoznawanej sprawie, strona pozwana nie uczyniła. Ponadto wskazać również należy na treść art. 476 k.c. przewidującego domniemanie prawne zwłoki (czyli kwalifikowanego opóźnienia, jako następstwa okoliczności, za które dłużnik odpowiada) w przypadku, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie.

Bez wątplenia zaferowanie przez stronę pozwaną, jako przedmiotu spornej umowy najmu, lokalu przy ul. (...), który nie spełniał obowiązujących warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego i w stanie technicznym w jakim lokal nr (...) się znajdował, nie nadawał się do zamieszkania, a nadto mógł stanowić zagrożenie dla przebywających tam osób, traktować należy jako niewykonani zobowiązania łączącego strony, w rozumieniu art. 471 k.c.

Według ogólnych reguł granicą odpowiedzialności dłużnika opartą na winie, tj. za niezachowanie należytej staranności, wyznacza przypadek. Chodzi tu o taką przyczynę niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, która nie jest wynikiem niedołożenia należytej staranności przez dłużnika. Wymaga to przede wszystkim ustalenia, odpowiadającego wskazaniom zawartym w art. 355 k.c., miernika staranności wymaganej od dłużnika. W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy miernikiem właściwym jest wzorzec określający staranność jednostki samorządu terytorialnego, do której zadań należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, dysponującej zasobem mieszkaniowym, wykorzystywanym na realizację tego zadania. W szczególności od takiego podmiotu oczekuje się stosowanie się do obowiązujących przepisów prawa, w tym przypadku w zakresie wymogów technicznych i sanitarnych, jakim powinien odpowiadać lokal mieszkalny, oferowany do wynajmu. Dłużnika obarcza ciężar wykazania obiektywnie niezależnych od niego okoliczności niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, bądź też okoliczności leżących po stronie wierzyciela, co w tym przypadku, nie nastąpiło. Wskazywane przez pozwanego okoliczności, należało ocenić, jako nieuzasadniające zwolnienia go od odpowiedzialności, jeśli zważyć, że podnoszony zarzut braku wietrzenia i suszenia spornego lokalu przez najemcę (czemu zresztą powódka

zaprzecza), pozostaje bez znaczenia dla oceny zachowania się wynajmującego, który zawierając umowę najmu, zaoferował lokal nie spełniający wymogów technicznych dla lokalu mieszkalnego i zagrażający życiu mieszkańców.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga również to, że w realiach rozpoznawanej sprawy, okoliczność, iż powódka nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, nie może stanowić okoliczności zwalniającej kontrahenta z odpowiedzialności kontraktowej, gdyż stanowiłoby to w istocie dobrodziejstwo dla nierzetelnego wynajmującego, na którym spoczywał szczególny obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, toteż zaoferowanie do wynajmu lokalu dotkniętego wadami tego rodzaju, że nie nadawał się do zamieszkania, i oczekiwanie, że najemca, który ubiegł się od wielu lat o wynajęcie mieszkania komunalnego, odstąpi od umowy, tracąc w ten sposób lokal na którego wynajem od lat oczekiwał, bez możliwości uzyskania innego mieszkania do gminy, powinno obciążać pozwanego. Przepis art. 664 k.c., reguluje bowiem odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady i stanowi źródło uprawnień przysługujących najemcy, a nie podstawę prawną zwolnienia się nierzetelnego wynajmującego z odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych.

Zgodnie zatem z § 1 ust. 1 umowy najmu z dnia 5 maja 2015r., Wynajmujący zobowiązał się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), składający się z : 1 pokoju, kuchni, w.c. i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 29,47 m.kw., w tym powierzchni mieszkalnej (...) m, kw. wyposażony w : instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gaz przewodowy, elektryczność, brak co – ogrzewanie węglowe/elektryczne, usytuowany na parterze.

Skoro zatem pozwany, będący podmiotem profesjonalnie zajmującym się wykonywaniem tego typu działalności, zobowiązał się do oddania powódce w najem lokalu mieszkalnego o określonych parametrach i nie zaoferował mieszkania nadającego się do zamieszkania, dopuścił się zawinionego zaniechania.

Z kolei ciężar udowodnienia faktu aktualizującego odpowiedzialność z art.471 k.c., istnienia związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, a powstałą szkodą oraz powstania tejże szkody, również w postaci utraconych korzyści, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, jako na osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. W szczególności ustalenie szkody pod postacią utraconych korzyści na zawsze charakter hipotetyczny.

W rozpoznawanej sprawie, w świetle powyższych rozważań, zostało wykazane przez powódkę, że na skutek braku możliwości zamieszkania w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu łączącej strony, poniosła ona szkodę majątkową, pozostającą w normalnym związku przyczynowym z niewykonaniem umowy przez pozwanego (niezaoferowaniem lokalu nadającego się do zamieszkania), w postaci konieczności poniesienia opłat za pokój hotelowy. W ocenie Sądu orzekającego okoliczność, że nie mogąc zamieszkać w lokalu zaoferowanym przez Gminę, G. F., musiała zapłacić za pokój w hotelu, gdyż nie miała możliwości w inny sposób zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych – w szczególności, nie stać jej było na wynajęcie mieszkania na rynku komercyjnym, może być postrzegane w kategorii adekwatnego związku przyczynowego, o którym mowa w art. 361 k.c., na gruncie stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, którego przedmiotem był wynajem mieszkania w Ł., na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powódki.

Mając powyższe na uwadze, wobec spełnienia przesłanek z art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c., uznając, że pozwany ponosi odpowiedzialność za wyrządzoną G. F. (1), przez niewykonanie umowy najmu lokalu mieszkalnego, szkodę w postaci równowartości kosztów poniesionych przez powódkę na zaspokojenie w inny sposób swoich potrzeb mieszkaniowych, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.131,30 zł., stanowiącej różnicę, między wydatkami uiszczonymi przez najemczynię na wynajem pokoi hotelowych (w łącznej wysokości 11.925 zł. = 6.325 zł. + 5.600 zł.), a sumą świadczeń (z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych), które byłaby ona zobowiązana spełnić w tym samym okresie na rzecz wynajmującego, w wykonaniu spornej umowy, w kwocie 5.793,70 zł. (23 miesiące x 251,90 zł. – od 1 maja 2017r., po wypowiedzeniu stawki czynszu, suma opłat wynosiłaby po 251,90 zł. miesięcznie, zaś żądanie pozwu obejmuje okres poczynając od 6 maja 2017r.)

W tym miejscu należy podkreślić, że za chybiony Sąd uznał zarzut pozwanego, iż płacąc za wynajem pokoi hotelowych, powódka przyczyniła się do zwiększenia szkody, bowiem powinna była wynająć inny lokal mieszkalny. W tym zakresie bowiem Sąd przyznał rację powódce, uznając, iż wynajem samodzielnego lokalu mieszkalnego na tzw. wolnym rynku z pewnością wiązałby się z koniecznością poniesienia wyższych opłat, niż uiszczane za pokój hotelowy. Bez wątpienia, odwołując się do reguł logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego należało przyjąć, że G. F. zdecydowanie wolałaby wynająć samodzielne mieszkanie, niż ograniczać się do zajmowania pokoi hotelowych, czego jednak nie uczyniła, gdyż nie było jej na to stać.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało również, że G. F. poniosła wydatki na zakup materiałów budowlanych, związanych z zaplanowanymi drobnymi pracami remontowymi i wykończeniowymi w spornym lokalu, w łącznej kwocie 215,16 zł., toteż pozwanego obciąża obowiązek wyrównania szkody poniesionej przez powódkę z tytułu nakładów na sporny lokal.

W pozostałym zakresie powództwo, jako nieudowodnione i pozbawione podstaw prawnych, podległo oddaleniu.

Powódka nie wykazała bowiem, że poniosła wydatki na zakup wykładziny, przeprowadzkę, transport, zakup mebli, zasłon, usługi hydrauliczne i elektryczne, jeżeli zważyć, że nigdy w rzeczonym lokalu nie zamieszkała, bowiem od początku kwestionowała jego przydatność do umówionego użytku, jak również ich wysokości.

Z kolei pozostawiając rzeczy osobiste w lokalu, o którym wiedziała, że jest zawilgocony i występują w nim ślady pleśni, a w którym nigdy faktycznie nie zamieszkała, jak również przenosząc tam meble we wrześniu 2015r., mimo, że już wtedy miała świadomość, że mieszkanie to nie nadaje się do użytkowania, powódka przyczyniła się 100% do wystąpienia szkody w postaci zniszczenia tych rzeczy i sprzętów.

Normalnym następstwem nienależytego wykonania umowy przez najemcę było tylko to, że powódka nie dysponowała umówionym lokalem mieszkalnym, natomiast poza adekwatnym związkem przyczynowym z zaniechaniem wynajmującego pozostaje rezygnacja powódki z wykonywania pracy chałupniczej, spowodowana tym, że nie chciała, aby znajomi u których zamieszkała, oczekiwali od niej zapłaty za udostępnienie lokum, czego spodziewała się, że mogłoby mieć miejsce, gdyby osoby te wiedziały, że dysponuje ona źródłem zarobkowania.

Podobnie należy ocenić żądania pozwu obejmujące odszkodowanie za nękanie powódki przez właściciela hotelu (...), niejakiego pana W., który nalegał, żeby się wyprowadziła, gdyż prowadził tą działalność bez rejestracji.

W świetle powyższych rozważań roszczenie powódki z tytułu wyrównania szkody spowodowanej utratą spodziewanych zarobków, jak również z powodu nękania jej przez właściciela hotelu (...), z uwagi na brak adekwatnego związku przyczynowego między – niekwestionowanym – niewykonaniem umowy najmu przez pozwanego, a rezygnacją powódki z wykonywania pracy i zamieszkaniem przez nią w hotelu prowadzony nielegalnie.

Za pozbawione podstawy prawnej, w świetle powołanych przepisów, i jako takie podlegające oddaleniu w całości, Sąd uznał również roszczenia z tytułu odszkodowania za oszukanie powódki przez zaoferowanie jej wadliwego lokalu mieszkalnego oraz za „tułaczkę”.

Ponieważ pozwany sprawca szkody dopuścił się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, powódka wystąpiła z żądaniem zasądzenia odsetek za czas opóźnienia.

W myśl art.359 par.1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest przepis art.481 par.1 k.c., zgodnie z którym dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Stosownie do treści art. 455 k.c. roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia. Zobowiązanie pozwanego ma charakter bezterminowy, dlatego też stan opóźnienia w

jego wykonaniu pojawia się dopiero wtedy, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

Wynajmujący - Miasto Ł. znalazł się w opóźnieniu w zapłacie na rzecz powódki odszkodowania za wyrządzoną w wyniku niewykonania zobowiązania szkodę dopiero od następnego dnia po dacie w której G. F. (1) skierowała do niego wezwanie do spełnienia skonkretyzowanego świadczenia, co, w zakresie kwoty 1.338,89 zł. z tytułu zwrotu równowartości czynszu i innych opłat, uiszczonych (a zatem wymagalnych) do wytoczenia powództwa (tj. do 10 września 2016r.) nastąpiło w pozwie doręczonym pozwanemu w dniu 15 grudnia 2016 roku (epo k. 416). Natomiast w zakresie żądania pozostałej, przyznanej powódce, kwoty odszkodowania, obejmującej równowartość uiszczonych opłat za lokal, wymagalnych za okres po wytoczeniu powództwa (w kwocie 699 zł.) oraz wyrównanie szkody majątkowej, od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pisma w przedmiocie rozszerzenia powództwa, co miało miejsce 12 lipca 2018r. (epo k.295), tj. od 13 lipca 2018r. Pozwany, nie spełniając zatem, natychmiast po otrzymaniu odpisu pozwu i pisma w przedmiocie rozszerzenia powództwa, obowiązku naprawienia szkody dopuścił się opóźnienia, za okres którego, począwszy od dnia następnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie.

W pozostałym zakresie roszczenie w przedmiocie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia podlegało oddaleniu.

Wobec częściowego cofnięcia powództwa, za zgodą pozwanego, Sąd na podstawie art. 203 par.1, par.3 i par. 4 k.p.c. oraz art. 355 par.1 i par.2 k.p.c., uznając cofnięcie za dopuszczalne, gdyż nie sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego, ani nie zmierzające do obejścia prawa, orzekł jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów, wobec częściowego tylko uwzględnienia zgłoszonego żądania. Należy stwierdzić, iż z uwagi na zasądzenia na rzecz powódki kwoty 8.384,35 zł. z dochodzonych przez nią roszczeń pieniężnych w łącznej wysokości 114.726 zł., G. F. (1) wygrała proces w 7,3 %.

W toku procesu powódka nie poniosła żadnych kosztów sądowych, z uwagi na sądowe zwolnienie jej od kosztów procesu. Z powyższych względów powstały nieuiszczone koszty sądowe w łącznej wysokości 5.737 zł., obejmujące opłatę sądową od pozwu, obowiązkiem poniesienia których w kwocie 418,80 zł., stosowanie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu, należało obciążyć pozwanego, jako przegrywającego proces w 7,3%. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd winien obciążyć obowiązkiem poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych strony, stosownie do wyniku procesu. Wobec powyższego – strona pozwana została obowiązana do zapłaty kwoty 418,80 zł. Natomiast w pozostałej części, obowiązek poniesienia kosztów procesu, tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa, spoczywa na powódce, jednak z uwagi na trudną sytuację materialną i osobistą G. F. oraz uzasadniony, co do zasady, charakter żądań, których dochodzenie na drodze postępowania sądowego okazało się koniecznością, wobec zdecydowanego stanowiska wynajmującego, odmawiającego uznania uzasadnionych (w świetle powyższych rozważań), roszczeń najemcy, Sąd w oparciu o przepis art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nie obciążył strony powodowej obowiązkiem zwrotu nie uiszczonych kosztów sądowych, w zakresie oddalanej części powództwa.

Z tych samych względów, z mocy art. 102 k.p.c. orzeczono jak w pkt 5. wyroku.

O nadpłaconych kosztach sądowych, obejmujących niewykorzystaną zaliczkę na poczet wydatków, Sąd orzekł na podstawie art. 80 ust.2 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 j.t. ze zm.).

Z/

Odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

2019/05/27