

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 14 grudnia 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa J. B., Z. B. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w B. o zapłatę

1. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w B. na rzecz powodów J. B. i Z. B. solidarnie:
  - a) kwotę 20.570,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;
  - b) kwotę 1.738,65 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. nakazał zwrócić pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w B. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 110,70 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 28 maja 2020 roku, zaksięgowanej pod pozycji 500061148492;
4. obciąża powodów J. B., Z. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 65,85 zł tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków, którą nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. wyroku;
5. obciąża pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę komandytową z siedzibą w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwotą 122,30 zł tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków.

Sąd Rejonowy oparł powyższy wyrok na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 12 sierpnia 2011 roku Z. i J. małżonkowie B. zawarli z Firmą (...) spółką cywilną J. I., M. M. (1) z siedzibą we W. umowę najmu trzypoziomowego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 154 m<sup>2</sup>, składający się z 7 pokoi, dwóch łazienek, toalety, kuchni hallu i balkonu. Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny wraz ze znajdującymi się w nim meblami i urządzeniami. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron za uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniem w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z umową pozwana zobowiązana była uiszczać na rzecz powodów czynsz oraz opłaty za wymienione w umowie świadczenia w terminie do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Strony ustaliły wysokość kaucji zabezpieczającej na kwotę 4.000,00 zł, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmujących z tytułu najmu i miała zostać zwrócona najemcy po wygaśnięciu umowy najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy kaucja mogła zostać pomniejszona o kwotę ewentualnego odszkodowania należnego wynajmującemu lub o kwotę niezapłaconych rat czynszu oraz nieuregulowanych opłat za media. W aneksie z dnia 1 lipca 2012 roku do umowy najmu strony ustaliły, że kaucja zabezpieczająca w wysokości 4.000,00 zł zostanie zwrócona pozwanemu poprzez obniżenie czynszu najmu za okres lipiec i sierpień 2012 roku do kwoty 2.000,00 zł. W umowie strony przewidziały prawo do zamieszkiwania w lokalu pracowników firmy (...). Stosownie do postanowień umowy wynajmujący mogli wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jedynie wtedy, gdy najemca użytkuje przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową lub przeznaczeniem obiektu, lub w sposób powodujący zniszczenie przekraczające normalnie przyjęte normy zużycia, nie liczy się z potrzebami innych mieszkańców budynku i przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym, zalega z opłatami za wynajem przez okres dłuższy niż jeden pełny okres płatności. Zgodnie z treścią umowy, najemca mógł rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia jedynie wtedy, gdy wynajmujący

poprzez swoje działania lub zaniechania uniemożliwią korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową, naruszają istotne postanowienia umowy. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwany zobowiązał się do pokrycia kosztów naprawy w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zniszczeń w przedmiocie najmu w czasie trwania umowy. Zgodnie z postanowieniami umowy pozwany ponosi odpowiedzialność za działania, które mogły wpływać na pogorszenie przedmiotu najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia. Lokal mieszkalny został wydany pozwanemu w dniu 20 sierpnia 2011 roku.

W czasie trwania umowy najmu w lokalu zamieszkiwało od 16 do 19 osób będących pracownikami pozwanego, o czym powodowie wiedzieli. Ilość osób zamieszkujących w lokalu często się zmieniała, dochodziło do częstych rotacji pracowników pozwanego. Ze względu na przeznaczenie lokalu do zamieszkania przez pracowników pozwanego, powodowie podwyższyli miesięczny czynsz najmu z kwoty 3.000,00 zł do kwoty 4.000,00 zł. Opiekunami mieszkania wyznaczonymi przez pozwanego była G. L. i L. B.. Lokal mieszkalny był umeblowany. W kuchni znajdowały się sprzęty AGD, w pokojach szafy, komody, witryny i meblościanki, a w łazienkach meble w zabudowie. Mieszkanie było wyremontowane. Na podłodze był położony parkiet, a w kuchni i łazienkach glazura. W dacie zawarcia umowy najmu stan lokalu był bardzo dobry, sprzęty AGD nie były nowe, ale sprawne, parkiet na podłodze i schodach nie był zniszczony. Pracownicy pozwanego zamieszkujący w lokalu wyznaczali dyżury sprzątania mieszkania

W czasie trwania umowy doszło do uszkodzeń w lokalu przez pracowników pozwanego. Uszkodzeniu uległa lodówka i zamrażarka. Pozwany podjął próbę jej naprawy jednak okazało się to nieopłacalne i zakupił nową lodówkę, którą po zakończeniu najmu zabrał z mieszkania. Na skutek użytkowania mieszkania przez pracowników pozwanego zniszczeniu uległ parkiet na podłodze i schodach, glazura, poręcz schodowa na trzecim piętrze, spluczka w łazience na górze, kinkiety na antresoli i w salonie, płyta indukcyjna, piekarnik, meble kuchenne, w obu łazienkach na ścianie pojawił się grzyb wokół wanny i na suficie.

Sprzęty AGD nosiły ślady intensywnego użytkowania. Po zakończonej umowie najmu istniała możliwość naprawy uszkodzonych sprzętów AGD.

Pismem z dnia 22 grudnia 2015 roku pozwany wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 stycznia 2016 roku. Wskazał, że czynsz i media za miesiąc styczeń 2016 roku zostaną rozliczone z kaucji zabezpieczającej wpłaconej przy podpisaniu umowy.

W dniu 31 stycznia 2016 roku pozwany wydał przedmiotowy lokal mieszkalny powodom. Na spotkaniu obecny był Z. B. oraz osoba upoważniona przez pozwanego – L. B., którzy sporządzili protokół zdawczo – odbiorczy, w którym powód umieścił zapis, że mieszkanie wymaga kompleksowego remontu, wymiany sprzętu AGD oraz dołączył listę uszkodzeń i usterek w lokalu. Następnie powód spotkał się z J. M., komplementariuszem pozwanej spółki, który uznał konieczność naprawy kinkietów oraz płytek w łazience w kwocie 1.500,00 zł.

Pismem z dnia 9 marca 2016 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 56.419,79 zł, na którą składały się kwoty: 6.032,00 zł tytułem zwrotu kosztów za zniszczony sprzęt AGD, 4.010,00 zł tytułem zwrotu kosztów za zniszczony pozostały sprzęt, 28.820,00 zł tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu, 12.100,92 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z rozliczeniem kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku, 5.456,87 zł tytułem czynszu na styczeń 2016 roku.

Lokal mieszkalny położony w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 154 m<sup>2</sup> został zwrócony po zakończonej umowie najmu w stanie pogorszonym ponad normalne zużycie. Drobne wytarcia i zarysowania po pięcioletnim okresie wynajmowania oraz w okresie kilkunastu lat użytkowania przez powodów (od 1997 roku) są spowodowane normalnym użytkowaniem. Natomiast głębokie wytarcia, rysy na pakiecie i schodach wskazują jednoznacznie, że powstały one w wyniku niewłaściwego użytkowania. Rozmiar rys i wytarcie na podłodze przekracza ponadprzeciętne zużycie. Stan kinkietu w antresoli, kinkietu w dużym pokoju na I piętrze, deski toaletowej w toalecie na I piętrze, uchwytu na papier toaletowy, mydelniczki w toalecie na I piętrze, płytek w łazience na I piętrze, kinkietu na klatce schodowej, daszku na balkonie, regulatora ogrzewania podłogowego, wyrwanego wieszaka w salonie na parterze, oberwanej balustrady przy

schodach, baterii wannowej i prysznicza, wskazuje, że w tych materiałach powstały uszkodzenia mechaniczne lub były wykorzystywane w sposób niedbały. Do niewłaściwego użytkowania lokalu po części przyczyniła się zbyt duża liczba osób zajmujących pomieszczenia. Powyższy stan lokalu został spowodowany intensywnością użytkowania lokalu w stosunku do ilości zamieszkujących w nim osób. Wartość robót naprawczych na skutek nieprawidłowego użytkowania lokalu, z pominięciem kosztów prania wykładziny, odłuszczenia mebli, czyszczenia okien i sprzątnięcia (które zostały uznane przez biegłego jako zużycie normalne) wynosi 23.174,00 zł brutto.

Ze względu na uszkodzenia i usterki powstałe w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w czasie trwania umowy, wiosną 2016 roku powodowie przeprowadzili generalny remont za łączną kwotę 27.999,00 zł. Powodowie zlecieli prace remontowe polegające na:

- cyklinowaniu parkietu na drugim i trzecim piętrze lokalu oraz w salonie za łączną kwotę 13.200,00 zł,
- malowaniu oraz naprawie drzwi na trzecim piętrze za kwotę 150,00 zł,
- praniu wykładziny na trzecim piętrze za kwotę 500,00 zł,
- cyklinowaniu schodów na trzecim piętrze lokalu za kwotę 1.800,00 zł,
- cyklinowaniu poręczy, balustrad na trzecim piętrze za kwotę 1.350,00 zł,
- montażu regałów, wywozie starych mebli na trzecim piętrze za kwotę 250,00 zł,
- montażu progu na trzecim piętrze za kwotę 30,00 zł,
- naprawie poręczy na trzecim piętrze za kwotę 120,00 zł,
- malowaniu konstrukcji wsporczej schodów na trzecim piętrze za kwotę 250,00 zł,
- malowaniu drzwi oraz naprawie drzwi na drugim piętrze za kwotę 450,00 zł,
- cyklinowaniu stopni na drugim piętrze lokalu za kwotę 2.550,00 zł,
- cyklinowaniu poręczy i balustrad na drugim piętrze za kwotę 750,00 zł,
- naprawie sufitów, fugi, odgrzybianiu, wymianie uszkodzonych płytek, malowaniu drzwi, częściowej wymianie baterii, wymianie muszki i deski toaletowej w łazience za łączną kwotę 2.900,00 zł,
- odłuszczeniu mebli i glazury, poprawie fugi, wymianie uszkodzonej glazury w kuchni za łączną kwotę 1.100,00 zł,
- montażu progu w salonie za kwotę 45,00 zł,
- czyszczeniu okien w salonie za kwotę 225,00 zł,
- naprawie drzwi w salonie za kwotę 150,00 zł,
- sprzątnięciu w lokalu za kwotę 3.000,00 zł.

Powodowie zwlekali kilka miesięcy z przeprowadzeniem remontu w lokalu, gdyż pozwany rozważał dalszy najem spornego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 14 czerwca 2016 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 38.862,00 zł, na którą złożyły się kwoty: 6.032,00 zł tytułem zwrotu kosztów za zniszczony sprzęt AGD, 4.010,00 zł tytułem zwrotu kosztów za zniszczony pozostały sprzęt, 28.820,00 zł tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu.

Kaucja zabezpieczająca pobrana przy zawieraniu umowy między stronami została rozliczona na poczet czynszu.

Pozwany nie dokonał napraw uszkodzeń i usterek w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność powodów ani nie przekazał powodom żadnej kwoty pieniężnej na napraw.

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy oparł na powołanych dokumentach i ich kserokopiach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron, zeznań świadków i opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Pełnowartościowym dowodem w sprawie jest złożona do akt sprawy opinia biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, który w sposób logiczny i spójny udzielił odpowiedzi na pytania sądu oraz w sposób wyczerpujący i jasny uzasadnił wnioski płynące ze sporządzonej przez niego opinii. Opinia była kwestionowana przez pozwanego. Biegły sądowy, w pisemnej opinii uzupełniającej w sposób rzetelny i wyczerpujący odniósł się do wszelkich zarzutów pozwanego.

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2020 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, jako zmierzający wyłącznie do przedłużenia postępowania w sprawie.

Sąd zakwestionował jedynie zeznania świadków: L. T., O. T., R. J., V. P., N. P., w zakresie, w jakim wskazywali na bardzo dobry stan techniczny lokalu w dacie wyprowadzenia się z niego pracowników pozwanego. Przywołane zeznania nie korespondują z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w części.

Przedmiotowym powództwem powodowie dochodzili zapłaty kwoty 31.824,60 zł, w tym zwrotu kosztów naprawy parkietów, drzwi, armatury łazienkowej, sprzątaniny wraz z materiałami budowlanymi w kwocie 27.999,00 zł oraz kosztów zakupu nowego sprzętu AGD w kwocie 3.825,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty.

Na gruncie analizowanego stanu faktycznego nie budzi wątpliwości, iż strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze znajdującymi się w nim meblami i sprzętami. Powodowie mieli świadomość, że lokal będzie przeznaczony do zamieszkania przez kilkunastu pracowników pozwanego. Poza sporem pozostaje że, pozwany nie dokonał w lokalu napraw usterek i uszkodzeń po zakończeniu najmu oraz nie przekazał powodom jakiegokolwiek sumy pieniężnej tytułem odszkodowania za powstałe zniszczenia.

Sąd Rejonowy zważył, że istota sporu w niniejszym postępowaniu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwany po zakończeniu najmu pozostawił lokal w złym stanie technicznym, przekraczającym normalne zużycie oraz ewentualnie, jaki jest uzasadniony koszt prac remontowych mieszkania w zakresie dokonanych zniszczeń.

Wedle treści art. 659 § 1 k. c. w zw. z art. 680 k. c., przez umowę najmu lokalu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Sąd zauważył, że w § 9 umowy strony postanowiły, że najemca ponosił wszelkie koszty związane z naprawą zniszczeń w przedmiocie najmu, powstałych z winy najemcy. Zdaniem Sądu, regulacja ta nie odbiega od ogólnej zasady kodeksowej w zakresie obowiązków najemcy wyrażonej w art. 662 § 1 k. c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

W myśl natomiast art. 675 § 1 k. c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego

używania. Zgodnie z treścią tego przepisu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Stan zaś niepogorszony, w rozumieniu tego przepisu, to stan, w jakim przedmiot najmu znajdował się w chwili wydania go najemcy. Przepis art. 675 k.c. jest normą o charakterze względnie obowiązującym i strony mogą objęte nim kwestie odmiennie regulować. W takim jednak przypadku, jak podnosi się w piśmiennictwie i orzecznictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 grudnia 1974 roku, sygn. III CZP 31/74 – OSNCP 1975, z. 9, poz. 128), zamiar stron rozszerzenia odpowiedzialności nie tylko powinien wynikać z umowy w sposób jednoznaczny i niewątpliwy, ale i okoliczności zaostrzające odpowiedzialność dłużnika winny być wyraźnie oznaczone w umowie. Tymczasem umowa łącząca strony w swej treści nie wyłączała ogólnych zasad odpowiedzialności.

Oceniając zasadność wytoczonego powództwa Sąd Rejonowy zważył, że z ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu określonego w art. 6 k. c. wynika, że ten kto w procesie powołuje się na przysługujące mu prawo – czegoś żąda od innej osoby – musi wykazać poprzez dowody, fakty na których opiera to żądanie. Jeśli temu obowiązkowi nie podoła przegrywa proces. Natomiast w razie wykazania okoliczności faktycznych uzasadniających powództwo, druga strona, która odmawia zadośćuczynienia żądaniu pozwu, zobowiązana jest wykazać, że uprawnionemu dane prawo nie przysługuje, a więc fakty niweczące żądanie pozwu. Sąd najpierw winien był więc, w niniejszym procesie, rozstrzygnąć czy strona powodowa wykazała fakt dokonania przez pozwanego zniszczeń lokalu, których koszt naprawy odpowiadał kwocie wskazanej w pozwie, a dopiero gdyby doszedł do wniosku, na podstawie oceny dowodów, że okoliczności te zostały udowodnione, rozważyć winien, czy strona pozwana udowodniła twierdzenia dotyczące bezzasadności żądania powoda.

Sąd wskazuje, iż reguły wyrażonej w art. 6 k. c. nie należy rozumieć w ten sposób, iż cały ciężar dowodu leży po stronie powodowej. Jeżeli pozwany kwestionuje roszczenie powoda, zobowiązany jest wykazać je w postępowaniu dowodowym. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela w tym zakresie pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2011 r. w sprawie I Pk 228/00 (LEX nr 896458), że wyrażonej w art. 6 k. c. reguły rozkładu ciężaru dowodu nie można rozumieć w ten sposób, że zawsze bez względu na okoliczność sprawy, obowiązek dowodzenia wszelkich faktów o zasadniczym dla rozstrzygnięcia sporu znaczeniu spoczywa na stronie powodowej. Jeżeli powód wykazał wystąpienie faktów przemawiających za słusnością dochodzonych pretensji, wówczas to pozwanego obarcza ciężar udowodnienia ekscypcji i okoliczności uzasadniających jego zdaniem oddalenie powództwa.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd Rejonowy ustalił, że lokal mieszkalny będący przedmiotem sporu został wydany pozwanemu w bardzo dobrym stanie technicznym, umeblowany, wyposażony w używane lecz sprawne sprzęty AGD, a pozwany pozostawił lokal w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia prac remontowych. Nie budzi wątpliwości Sądu, że pozwany pozostawił lokal mieszkalny, który wynajmował od powodów w stanie technicznym gorszym od tego, który zastał w momencie gdy do mieszkania wprowadzili się pracownicy pozwanego. Okoliczność tę potwierdzili świadkowie – pracownicy pozwanego, którzy zamieszkiwali w lokalu, zatem na bieżącą widzieli stan rzeczoności lokalu. W oparciu o zeznania świadków oraz opinię biegłego z zakresu z budownictwa ogólnego Sąd ustalił, że w trakcie trwania umowy najmu przedmiotowego lokalu, doszło do zniszczenia parkietu w salonie, na drugim i trzecim piętrze oraz parkietu na schodach i stopniach, uszkodzenia poręczy schodowej na trzecim piętrze, uszkodzenia części glazury i zabrudzenia fugi w łazienkach. Uszkodzeniu uległy także sprzęty AGD – lodówka z zamrażarką, piekarnik, płyta indukcyjna. Podczas użytkowania lokalu przez pracowników na ścianach w łazienkach pojawiła się wilgoć i zagrzybienie, uszkodzony został próg. Dodatkowo uszkodzeniu uległ kinkiet w antresoli, kinkiet w dużym pokoju na 1 piętrze, deska toaletowa w łazience na 1 piętrze, uchwyt na papier toaletowy, mydelniczka w toalecie na 1 piętrze płytki w łazience na 1 piętrze, kinkiet na klatce schodowej, daszek regulatora na balkonie, regulator ogrzewania podłogowego, bateria wannowa i prysznicowa. W lokalu wyrwany został wieszak w salonie na parterze, oberwana balustrada przy schodach.

Pozwany nie podołał obowiązkowi wykazania, iż zwrócił powodowi lokal w stanie niepogorszonym, bowiem na potwierdzenie swych twierdzeń zaoferował środki dowodowe w postaci zeznań świadków, którym jak wskazano powyżej, Sąd Rejonowy nie dał wiary w zakresie w jakim twierdzili, iż lokal był w dobrym stanie technicznym po wprowadzeniu się z niego przez pracowników pozwanego.

Jednakże w ocenie Sądu, mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wszystkie prace remontowe zlecone przez powodów po zakończeniu umowy najmu lokalu były uzasadnione, jak również nie wszystkie uszkodzenia wynikały z nieprawidłowego użytkownika lokalu przez pozwanego.

Na uwagę zasługuje stanowisko dominujące w doktrynie i orzecznictwie, że najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące rezultatem jego prawidłowego używania. Najemca odpowiada zatem za zużycie przedmiotu najmu lub pogorszenie jego stanu, które spowodowane jest nieprawidłowym jego używaniem (wyr. SA w Katowicach z 7.10.1991 r., I ACr 267/91, OSA 1992, Nr 3, poz. 22). Najemca chcąc uwolnić się od tej odpowiedzialności powinien wykazać, że zużycie lub pogorszenie stanu przedmiotu najmu jest efektem prawidłowego jego używania (wyr. SN z 11.5.1999 r., I CKN 1304/98, Legalis nr 44466). Oddanie rzeczy w najem ze swej istoty wiąże się z jej używaniem przez najemcę, a zatem i z zużyciem, za które najemca nie ma obowiązku uiścić dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli tylko zużycie to ma charakter normatywny. Przez to pojęcie należy rozumieć zwykłe, związane z charakterem rzeczy i celem umowy, skutki jej używania.

Mając powyższe na uwadze, opierając się na treści protokołu odbioru lokalu, zeznaniach świadków oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, w ocenie Sądu Rejonowego, w ramach prac remontowych koniecznych do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu należało wykonać roboty wynikające z ponadnormatywnego zużycia w zakresie cyklinowania parkietu i schodów, naprawy poręczy na trzecim piętrze lokalu, naprawy uszkodzeń w łazience dotyczących sufitów, fugi, odgrzybiania, wymianie uszkodzonych płytek, malowania drzwi, częściowej wymianie baterii, wymianie muszli i deski toaletowej łazienkach. Z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego jednoznacznie wynika, że uszkodzenia wyżej wymienionych elementów wynikały z ich niewłaściwego użytkownika przez pozwanego.

W pozostałym zakresie, zdaniem Sądu, powodowie nie wykazali, iż zasadnym jest obciążenie pozwanego kosztami prac remontowych polegających na cyklinowaniu poręczy, balustrad, naprawy i malowaniu drzwi, prania wykładziny, montażu progów, czyszczenia okien, sprzątaniu ogólnym. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków nie wskazują na wystąpienie tego rodzaju uszkodzeń w spornym lokalu mieszkalnym podczas trwania umowy najmu. Nawet gdyby przyjąć, że pozwany dopuścił się tego rodzaju zniszczeń i uszkodzeń, to należy podkreślić, że uszkodzenia te związane są ze zużyciem rzeczy przy jej normalnym używaniu. Nie umknęło uwadze Sądu, że powodowie mieli świadomość zamieszkiwania w lokalu kilkunastu osób oraz dużej rotacji pracowników pozwanego w czasie trwania umowy najmu. Powodowie musieli zatem liczyć się z intensywnością użytkownika lokalu mieszkalnego, stanowiącego ich własność. W tym miejscu zasadnym jest przywołanie orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 15 stycznia 2016 roku, zgodnie z którym kapitalny remont wykracza poza granice wyznaczone szkodą związaną z ponadnormatywnym zużyciem pomieszczeń (sygnatura akt V ACa 430/15).

Odnosząc się do roszczenia o zwrot kosztów zakupu nowego sprzętu AGD, w ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwało ono na uwzględnienie. Sąd oparł się w tym zakresie na zeznaniach świadka M. L., który wskazał, że prawdopodobnie istniała możliwość naprawy tych sprzętów. Abstrahując od tego, zdaniem Sądu ich zużycie było związane z normalnym używaniem sprzętów, które w chwili zawarcia umowy najmu nie były nowe. Mając tę okoliczność na uwadze, nie sposób obciążyć pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów zakupu nowych sprzętów AGD, mając na względzie, że są to przedmioty codziennego, regularnego użytku, które stopniowo się zużywają. W niniejszej sprawie nie powinno budzić wątpliwości, iż przy tak dużej ilości i częstej rotacji osób zamieszkujących w lokalu, sprzęty te uległy szybkiemu zużyciu.

Powodowie wykazali zasadność naprawy kinkietów oraz wieszaka w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, co wynika z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego. Roszczenie o zwrot kosztów naprawy kinkietu w antresoli, w dużym pokoju na 1 piętrze, na klatce schodowej oraz wyrwanego wieszaka w salonie na parterze nie zostało jednak wykazane co do wysokości, zatem podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Odnosząc się w dalszej kolejności do wysokości dochodzonej przez powodów kwoty, która także była kwestionowana przez stronę pozwaną, wskazać należy, iż w ocenie Sądu, obiektywną podstawę do jej ustalenia winna stanowić wycena prac remontowych sporządzona przez firmę, której powodowie zlecieli przeprowadzenie remontu. W oparciu o treść

opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, Sąd ustalił, że ceny zawarte w wyżej wskazanej wycenie, są cenami rynkowymi. Mając na względzie, iż w spornym lokalu niezbędne do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu było przeprowadzenie prac remontowych w postaci cyklinowania parkietu za łączną kwotę 13.200,00 zł, cyklinowania schodów za kwotę 4.350,00 zł, naprawy poręczy za kwotę 120,00 zł, napraw w łazience polegających na naprawie sufitów, fugi, odgrzybianiu, wymianie uszkodzonych płytek, malowaniu drzwi, częściowej wymianie baterii, wymianie muszli i deski za kwotę 2.900,00 zł, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 20.570,00 zł.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem powodów od dnia 28 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem z dnia 9 marca 2016 roku, a następnie pismem z dnia 14 czerwca 2016 roku, wyznaczając 3 – dniowy termin do zapłaty. Zatem pozwany z dniem 28 czerwca 2016 roku pozostawał już w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia wobec powodów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 1b wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., rozliczając je stosunkowo. Powodowie żądali kwoty 31.824,60 zł, zasądzona na ich rzecz kwota 20.570,00 zł, stanowi ok. 65 % dochodzonego roszczenia. Na koszty procesu w kwocie 5.209,00 zł poniesione przez powodów złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1.592,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600,00 zł. O wynagrodzeniu pełnomocnika powoda Sąd orzekł w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.). Natomiast strona pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 4.706,30 zł, w tym koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3.600,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie łącznej kwocie 1.089,30 zł. O wynagrodzeniu pełnomocnika pozwanego sąd orzekł w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.). Łączne koszty procesu wyrażają się kwotą 9.915,30 zł. Zasądzona od pozwanego solidarnie na rzecz powodów tytułem zwrotu kosztów procesu kwota 1.738,65 zł uwzględnia procent w jakim powodowie wygrali sprawę i stanowi różnicę pomiędzy kosztami należnymi a poniesionymi.

Na podstawie art. 84 ust. 2 w związku z art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa na rzecz pozwanej kwoty 110,70 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 28 maja 2020 roku, zaksięgowanej pod pozycją 500061148492.

W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując przepisy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398). W toku procesu Skarb Państwa poniósł tymczasowo koszty stanowiące wynagrodzenie biegłego sądowego w kwocie 188,14 złotych. Stosowanie do wyników postępowania, Sąd, obciążył powodów kwotą 65,85 zł, zaś stronę pozwaną kwotą 122,30 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów sądowych, o czym orzeczono w punkcie 4 i 5 wyroku.

Apelację od wyroku Sadu Rejonowego wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące ponoszeniem przez pozwaną odpowiedzialności za normalne zużycie rzeczy, które było następstwem prawidłowego używania lokalu oraz znajdujących się w nim przedmiotów;
2. naruszenie art. 675 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, która polegała na nieuwzględnieniu treści przepisu art. 675 § 1 k.c., wskazującej na nieponoszenie odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, a jedynie na skupieniu uwagi na obowiązku zwrócenia rzeczy w stanie niepogorszonym przez najemcę;

3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie prowadzące do nieuwzględnienia faktu, że powodowie przeprowadzili remont i chcieli, aby to pozwana poniosła zamiast nich ciężar jego sfinansowania, pomimo tego, że lokal był używany przez wiele lat, nie był nowy, nie i wymagał remontu, poza tym powodowie wiedzieli, że lokal ma użytkować kilkanaście osób, a ponadto podnieśli z tego powodu czynsz;

4. naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 286 k.p.c. poprzez wybiórczą ocenę dowodu z głównej oraz uzupełniającej opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego mgr inż. A. J., które w rzeczywistości nie uwzględniały merytorycznych i konkretnych aspektów, dla których opinie te zostały zlecone;

5. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 271 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodu z zeznań świadków polegającą na nieuwzględnieniu zeznań świadków potwierdzających fakt dobrego stanu technicznego lokalu po zakończeniu czasu trwania umowy między stronami postępowania;

6. błąd w ustaleniach faktycznych, który polegał na przyjęciu, że w czasie zawarcia umowy wynajmowany lokal był wyremontowany, a w konsekwencji na ocenie stanu technicznego lokalu w czasie zawarcia umowy jako bardzo dobrego, a także na przyjęciu, że elementy wyposażenia mieszkania uległy zniszczeniu i po zakończeniu umowy najmu wymagały prac wyposażenia mieszkania uległy zniszczeniu i po zakończeniu umowy najmu wymagały prac remontowych, podczas gdy nie zostały one zniszczone, a nosiły jedynie ślady normalnego zużycia przedmiotu umowy najmu.

Mając na względzie powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylenie wyroku o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach do dnia zapłaty.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i utrzymanie w mocy wyroku Sądu Rejonowego oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.***

Według Sądu Okręgowego podnoszone w apelacji zarzuty naruszenia zarówno przepisów prawa procesowego jak i materialnego okazały się bezzasadne. Poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne oraz cena prawna zostały poprzedzone przez Sąd wnikliwą analizą całego materiału dowodowego.

Mając na uwadze treść zarzutów apelacji, zasadnym jest podkreślenie na wstępie rozważań, że sprowadzają się one do kwestii oceny przez Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie przesłanki ponadnormatywnego zużycia lokalu.

Przechodząc w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy stwierdzić, że wbrew zarzutowi apelującej, Sąd Rejonowy, dokonując oceny materiału dowodowego i czyniąc ustalenia faktyczne, nie naruszył art. 233 § 1 w związku z art. 286 k.p.c. ani art. 233 § 1 w zw. z art. 271 k.p.c.. W myśl przepisu ustawy art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym



formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w wyniku rzetelnie i wnikliwie przeprowadzonej ocenie materiału dowodowego, zwłaszcza w postaci opinii biegłego sądowego i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c.. Przeprowadzona przez ten Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie w treści apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Sąd wywiódł, że doszło do ponadnormatywnego zużycia lokalu, opierając się na dowodach w postaci protokołu wydania i odbioru przedmiotu najmu, dokumentacji zdjęciowej, dowodzie z zeznań stron i świadków, w tym świadków pozwanego i opinii biegłego w zakresie pozyskania wiadomości specjalnych. Apelujący zarzucił nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji zeznań świadków potwierdzających fakt dobrego stanu technicznego lokalu po zakończeniu czasu trwania umowy między stronami postępowania. Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu na przyczynę odmowy wiary w tej kwestii tym dowodom. Należy podnieść dodatkowo, że wnioskowani przez pozwanego świadkowie nie potwierdzili jednoznacznie tezy o niezadawalającym stanie lokalu w chwili rozpoczęcia najmu, a jego nadal dobrym stanie w dniu zakończenia umowy. Jednakże niesporne jest, że świadkowie nie przebywali w lokalu przez cały okres trwania umowy najmu, ale przez określony czas, a zatem nie mieli przez to możliwości porównania stanu lokalu, w tych dwóch kluczowych okresach. Niemniej nie sposób pominąć zeznań, z których wynika, że w pierwszym okresie trwania umowy stan lokalu oceniony został przez tych świadków jako bardzo dobry a nawet idealny (np. zeznania świadka pozwanego G. L., R. J., V. P.)

Natomiast opis stanu lokalu w chwili zakończenia umowy jako wymagającego określonego zakresu prac naprawczych wynika jednoznacznie z zeznań świadka M. M. (3), który na tej podstawie przedstawił wycenę. Taki stan lokalu nie był negowany w zeznaniach świadków zgłoszonych przez pozwaną, to jest G. L. oraz L. B.. Istotnym jest to, że sporządzony przez strony protokół przekazania lokalu w dniu zawarcia umowy nie zawiera żadnych zastrzeżeń ze strony pozwanej w zakresie stanu lokalu lub jego wyposażenia. Natomiast w protokole odbioru lokalu sporządzonym w dniu 31 stycznia 2016r. wykreślono z treści protokołu pkt 8), co należy interpretować, że przejmujący lokal powodowie wnoszą zastrzeżenia do stanu lokalu. Uszkodzenia zostały opisane przez powoda ręcznie na obu egzemplarzach protokołu. Pozwany w toku procesu, poza zastrzeżeniem słownym, nie przedstawił dowodu przeciwnego w postaci posiadania protokołu bez treści o uszkodzeniach naniesionej przez powoda. Także świadek L. B. nie zaprzeczyła, aby takie zapiski zostały umieszczone w trakcie sporządzania protokołu albo były niezgodne ze stanem faktycznym, zeznając, że okoliczności tej nie pamięta. Co istotne zastrzeżenia ujęte pod protokołem nie zawierały zaznaczenia, że katalog uszkodzeń jest katalogiem zamkniętym.

Istotnym dowodem dla określenia uszkodzeń stwierdzonych w lokalu i ich zobrazowania, prawidłowo uwzględnionym przez Sąd Rejonowy, jest dokumentacja zdjęciowa wykonana przez powoda w czasie zdania lokalu przez pozwaną. Przedstawiony na zdjęciach stan pomieszczeń i sprzętów nie był kwestionowany przez pozwanego. Zgodzić się należało z oceną Sądu pierwszej instancji, że przedmiotowe zdjęcia jednoznacznie potwierdzają zużycie przedmiotu najmu ponad normalne używanie i którego to zużycia nie można uznać jako następstwo prawidłowego używania. Ponownie

należy wskazać, że świadkowie pozwanego, w tym L. B. po okazaniu jej dokumentacji fotograficznej, potwierdzili przedstawione uszkodzenia.

Jeśli chodzi o ocenę dowodu z zeznań stron, to również prawidłowo Sąd pierwszej instancji oparł się na nim jako wiarygodnym. Powód przedstawił szczegółowo stan lokalu w dniu podpisania umowy oraz w dniu jego odbioru, natomiast pozwany osobiście nie uczestnicząc w czynności zdania lokalu nie miał wiedzy w zakresie jego stanu w dniu podpisania protokołu. Natomiast należało ocenić, że stan lokalu nie uległ zmianie w dacie ponownego obejrzenia lokalu z udziałem strony pozwanej, skoro nie były kierowane do powoda żadne zastrzeżenia w zakresie ujętych w protokole odbioru uszkodzeń. Ponadto brak uwag ze strony pozwanej wskazywał na uznanie opisanych uszkodzeń przez pozwanego.

Nie sposób zgodzić się także z zarzutem pozwanej w kontekście oceny przesłanki ponadnormatywnego zużycia lokalu w zakresie odwołania się do wiedzy i akceptacji powodów co do dużej rotacji osób mieszkających w wynajętym lokalu, a co miałyby zwolnić pozwaną od ponoszenia skutków zużycia lokalu i uznania takiego zużycia jako ponadnormatywne. Zauważyć należy, że niezależnie od liczby osób przebywających w wynajętym lokalu, mogą oni swoimi niedbałymi czy celowymi działaniami doprowadzić do uszkodzeń i zniszczeń o charakterze ponadnormatywnym wynikającym z korzystania z lokalu. Zgodzić się należało przy tym ze stanowiskiem powodów, że to właśnie na pozwanej jako najemcy, ciążył obowiązek nadzoru nad osobami zamieszkującymi w lokalu powoda i szybkiej oraz skutecznej reakcji na wszelkie nieprawidłowe działania z ich strony. Nietrafnie także apelująca strona pozwana podnosi brak swojej odpowiedzialności za skutki używania przedmiotowego lokalu w ramach umowy najmu, odwołując się do ustalenia wyższej stawki czynszu jako konsekwencji liczby osób w lokalu przebywających. Pozwana nie udowodniła bowiem w toku postępowania, aby ustalona w umowie stawka czynszu miała tak skutkować.

Nieskutecznie apelująca postawiła także zarzut, co do oceny dowodu z opinii biegłego. Wydana przez biegłego opinia poprzedzona była wizją lokalu z udziałem stron i ich pełnomocników. Biegły więc nie ograniczył się jedynie do materiału dowodowego odnośnie stanu lokalu wynikającego z akt sprawy. Zauważyć w tym miejscu należy, w kontekście zarzutu dotyczącego opinii biegłego, że dowód z dokumentacji zdjęciowej pozwolił biegłemu dokonać oceny stanu lokalu, który na zdjęciach został ujęty zgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy. Opinia biegłego trafnie została uznana przez Sąd Rejonowy jako wyczerpująca i odnosząca się do wszystkich zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę pozwaną. Apelująca nie wskazała przy tym, na czym opiera pogląd o zdawkowym charakterze opinii. Opinia biegłego podlegała dalszej weryfikacji dokonanej przez Sąd. Dowód z opinii biegłego pozostaje także spójny z dowodem z wyceny sporządzonej przez M. M. (3), który wskazuje na pełny zakres uszkodzeń wymagających naprawy.

W kontekście powyższych rozważań należało uznać, że bezzasadnie apelująca wskazała na naruszenie art. 675 § 1 k.c.. Według apelującej naruszenie miało polegać na błędnej wykładni przepisu poprzez skupienie uwagi jedynie na przesłance obowiązku zwrócenia rzeczy w stanie niepogorszonym przez najemcę. Skoro w rozpoznawanej sprawie dowiedziono wystąpienia uszkodzeń wynikających z ponadnormatywnego zużycia lokalu będącego przedmiotem umowy najmu, w takim zakresie roszczenie strony powodowej podlegało uwzględnieniu.

W realiach rozpoznawanej sprawy jako zupełnie nieuzasadniony a wręcz niezrozumiały należało uznać zarzut naruszenia art. 5 k.c.. Strona powodowa oparła swoje roszczenie w odwołaniu do postanowień łączącej strony umowy i unormowań kodeksowych umowy najmu. Sąd Okręgowy nie doszukał się w działaniach powodów sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyżej przedstawione rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając solidarnie na rzecz powodów od pozwanego kwotę 1800 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt 5) w zw. z § 10 pkt 1 ust. 1 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.).