

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 29 kwietnia 2016 roku**

W pozwie wniesionym do tut. Sądu w dniu 5 maja 2015 roku (data prezentaty Sądu) powód M. W. (1) wniósł o zasądzenie od K. W. (1) kwoty 2.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od K. W. (1) kwoty 833 złotych.

Jako uzasadnienie swojego stanowiska powód wskazał, że swoje roszczenia wywodzi z umowy najmu lokalu, zawartej między nim a K. W. (1) w dniu 16 maja 2014 roku oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Pozwany pobrał kaucję od powoda w wysokości 2.500 złotych, która to powinna być rozliczona na koniec okresu najmu. Kaucja nie została zwrócona powodowi. Nadto powód uregulował pełny czynsz wraz z opłatami za okres listopad-grudzień 2014, pomimo iż od 1 grudnia 2014 roku nie korzystał z wynajmowanego lokalu. Powodem wypowiedzenia stosunku najmu była utrata pracy powoda i jego trudna sytuacja finansowa. Zdaniem powoda stan mieszkania, będącego przedmiotem najmu, w chwili jego zdania i oddania kluczy w dniu 14 grudnia 2014 roku, był dobry (bez zabrudzeń i zarysowań). Powód podniósł, że z uwagi na przedłużenie czasu remontu przedmiotowego lokalu do 10 dni, wraz z żoną nie mogli z niego fizycznie korzystać i nie mieli gdzie mieszkać. W związku z tym wielokrotnie zwracał się do pozwanego o proporcjonalne obniżenie kwoty czynszu, za okres 10 dni, podczas którego trwał remont. Dodatkowo wskazał, iż meble należące do powoda nie zostały zabezpieczone przed zanieczyszczeniami przez pozwanego, w czasie trwania remontu. (k. 1-6 – pozew)

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 listopada 2015 roku, wniesionej do tut. Sądu w dniu 6 listopada 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że w związku z nieuiszczeniem przez powoda kary w wysokości 1-miesięcznego czynszu, tj. 2.500 złotych, za rozwiązanie umowy przed upływem minimalnego okresu najmu, wezwał powoda do uregulowania wierzytelności. W związku z brakiem uregulowania należności, pozwany dokonał potrącenia z kaucji zabezpieczającej. Nadto pozwany wskazał, iż powód w pełni świadomie podpisywał umowę najmu. Zdaniem pozwanego, powód został uprzedzony o długim czasie remontu. Powód w czasie remontu mieszkania był na urlopie, zaś w przypadku przedłużenia czasu remontu lokalu, zapewnił pozwanego o tymczasowym miejscu, gdzie mógłby zamieszkać na czas wykonywanych czynności. Pozwany zamierzał wykonać remont przed powstaniem stosunku najmu, jednakże z uwagi na prośbę powoda, termin ten został przesunięty. Podniesiono, że mieszkanie, według stanu na dzień 14 grudnia 2014 roku, było zanieczyszczone, a część przedmiotów była zniszczona. Na koniec, z ostrożności procesowej, pozwany zgłosił zarzut potrącenia, co do kwot dochodzonych pozwem z należnym pozwanemu czynszem za okres od udostępnienia mieszkania powodowi do wejścia w życie umowy najmu oraz czynszem należnym pozwanemu za cały okres na jaki zawarto umowę najmu. (k. 59 – 63 - odpowiedź na pozew; k. 102 – koperta z datownikiem pocztowej placówki nadawczej)

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. (k. 104-104v - protokół rozprawy z dnia 3 grudnia 2015 roku)

W piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2015 roku zatytułowanym „Polemika z odpowiedzią pozwanego na pozew” powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. W uzasadnieniu powód podniósł, iż umowę wypowiedział z ważnych, niezależnych od niego przyczyn. Umowę o najem lokalu zawierał z przekonaniem, iż jest zawierana na czas nieoznaczony. Dodatkowo mieszkanie, które było przedmiotem najmu, położone jest w niebezpiecznej okolicy. Nadto wysoka wilgotność mieszkania, zdaniem powoda, była przejawem ukrytej intencji pozwanego, by mógł osiągnąć nieuzasadnione dodatkowe korzyści finansowe. Powód odniósł się również do stanu mieszkania wskazując, iż rzeczy znajdujące się w lokalu w naturalny sposób używania uległy zużyciu. (k. 111-117 – pismo z dnia 17 grudnia 2015 roku)

W dalszym toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały swoje stanowiska.

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

K. W. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. (...) o pow. 50 m<sup>2</sup>. (okoliczność bezsporna)

W dniu 16 maja 2014 roku K. W. (1) jako „wynajmujący” i M. W. (1) jako „najemca” zawarli umowę najmu lokalu przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 12 miesięcy. Termin oddania lokalu najemcy został wyznaczony na dzień 1 czerwca 2014 roku. K. W. (1) zezwolił na oddanie M. i K. W. (2) mieszkania do dyspozycji od 24 maja 2015 roku. Tego też dnia najemcy przekazano klucze do mieszkania. Za okres od 24 maja do 31 maja K. W. (1), za porozumieniem stron, nie pobrał dodatkowej opłaty czynszu. (k. 7-10 umowa najmu, k. 11 – protokół zdawczo odbiorczy, k. 159 – zeznania świadka K. W. (2), k. 162 – zeznania K. W. (1))

Zgodnie z § 3 pkt. 1, 9, 11 i 12 umowy czynsz z tytułu najmu wynosił 2.500 złotych. Wynajmujący pobiera od najemcy kaucję w wysokości 2.500 złotych celem zabezpieczenia czynszu, opłat eksploatacyjnych, zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wyposażeniu lokalu, nie spowodowane jego zwyczajnym użytkowaniem lub innych należności. Kaucja jest rozliczana na koniec najmu. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez najemcę przed upływem minimalnego okresu 12 miesięcznego, tj. przed 31 maja 2015 roku, najemca był zobowiązany zapłacić karę w wysokości 1 miesięcznego czynszu, nie później niż do dnia rozwiązania umowy. Po upływie 12 miesięcy strony zastrzegły prawo renegotjowania warunków umowy.

Z kolei na podstawie § 5 pkt. 9 umowy wynajmujący zobowiązał się do przeprowadzenia drobnego remontu w wynajmowanym lokalu w zakresie ustalonym z najemcą na swój koszt, w terminie ustalonym z najemcą. (k. 7 – 10 – umowa najmu)

W najmowanym lokalu zamieszkiwał M. W. (1) wraz z żoną K. W. (2). M. W. (1) wpłacił kaucję w wysokości 2.500 zł (okoliczność bezsporna)

K. W. (1) zamierzał przeprowadzić remont jeszcze przed podpisaniem umowy, o czym M. W. (1) był informowany. M. W. (1) zgodził się na przeprowadzenie remontu w czasie wyjazdu urlopowego. Przed przystąpieniem do czynności remontowych K. W. (1) konsultował z M. W. (1) i jego żoną termin przeprowadzenia remontu. M. W. (1) został uprzedzony, że czas potrzebny na wykonanie prac remontowych wynosi od 10 do 14 dni z uwagi na schnięcie tynków. M. W. (1) oświadczył, że wolałby żeby remont został zrobiony podczas jego wyjazdu, nawet jeżeli miałby się przedłużyć. W dniu 10 lipca 2014 roku M. W. (1) poinformował K. W. (1) o planowanym urlopie od 15 lipca do 19 lipca 2014 roku, z możliwością jego przedłużenia do 21/22 lipca 2014 roku. K. W. (1) w dniach od 15 lipca 2014 roku do 25 lipca 2014 roku przeprowadził remont wynajmowanego lokalu. Po powrocie z urlopu, z uwagi na to, że remont w lokalu jeszcze się nie zakończył M. W. (1) wraz z żoną przez kilka dni zamieszkiwał u rodziców. (k. 30 – 31, 66 – korespondencja mailowa, k. 159 – zeznania świadka K. W. (2), k. 160, 162 - zeznania M. W. (1), k. 160, 162 – zeznania K. W. (1))

W korespondencji mailowej z K. W. (1) z dnia 8 sierpnia 2014 roku, M. W. (1) wyraził oczekiwanie na zmniejszenie czynszu za miesiąc lipiec 2014 roku – w okresie przeprowadzenia remontu lokalu, proporcjonalnie do okresu, w którym mógł korzystać z przedmiotowego lokalu. (k. 28 – korespondencja mailowa)

W dniu 15 listopada 2014 roku M. W. (1) wypowiedział umowę najmu. Przyczyną wypowiedzenia była utrata pracy oraz trudna sytuacja finansowa. (k. 15-16 – treść maila wraz z wypowiedzeniem umowy, k. 158 – zeznania świadka M. W. (2))

W dniu 14 grudnia 2014 roku nastąpiło przekazanie przedmiotowego mieszkania K. W. (1). Na zlecenie K. W. (1), przedstawiciel spółki (...) sp. z o.o. świadczącej usługi sprzątające sporządził protokół zniszczeń w mieszkaniu. W protokole wskazano, że zanieczyszczenia np. w postaci kamienia, rdzy, osadu świadczyły o braku regularnych porządków. Nadto aneks kuchenny – zlew, płyta kuchenna oraz piekarnik były zniszczone. M. W. (1) odniósł się do przedstawionych uwag, wskazując, iż część z wad istniała w chwili podpisania umowy najmu, a stan mieszkania w

chwili przekazania w dniu 14 grudnia 2014 roku, zdaniem M. W. (1) był dobry. (k. 12v, 71 – protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wraz z komenatarzami, k. 77 – 78 – protokół zniszczeń, k. 141 – zeznania świadka M. H., k. 142 - zeznania świadka A. W.)

W wyniku powstania zaległości pieniężnych, na skutek wezwania do zapłaty, M. W. (1) uregulował wszelkie należności z tytułu czynszu najmu i opłat za energię elektryczną za zaległe miesiące. (k. 73-74 potwierdzenia dokonania przelewu, k. 75 – wezwanie do zapłaty)

W piśmie z dnia 9 lutego 2015 roku pełnomocnik K. W. (1) oświadczył, iż kaucja zabezpieczająca w wysokości 2.500 złotych została zaliczona na poczet kary umownej o tej samej wysokości, o czym w przeszłości M. W. (1) był informowany. (k. 68-69 – oświadczenie pełnomocnika K. W. (1) wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 141v – zeznania świadka M. H., k. 142 – zeznania świadka A. W., k. 160 – zeznania K. W. (1))

Pismami z dnia 23 stycznia 2015 roku oraz 14 lutego 2015 roku, M. W. (1) wezwał K. W. (1) do uregulowania należności z tytułu zwrotu kaucji, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, z tym zastrzeżeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. (k. 13-14 – wezwania do zapłaty)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. W odniesieniu do dokumentów, które zostały złożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 k.p.c.). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Stwierdzić należy, że żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość ich wiarygodności i mocy dowodowej, a również i Sąd nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości w tym zakresie z urzędu.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, Sąd oparł się również w pewnym zakresie na zeznaniach świadków M. H., A. W., M. W. (2), K. W. (2) a także przesłuchanych w charakterze stron M. W. (1) i K. W. (1). Sąd dał wiarę powyższym zeznaniom w zakresie korespondującym z pozostałym materiałem dowodowym. Jednakże należy poczynić generalną uwagę, że zeznania te nie miały większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowodami na których w głównej mierze Sąd oparł się konstruując stan faktyczny sprawy były dowody z dokumentów.

Dokonując oceny zeznań pozwanego K. W. (1) i M. W. (1), Sąd miał na uwadze, iż są oni bezpośrednio zainteresowani korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania, w związku z tym ocena ta wymagała szczególnie ostrożnej i krytycznej analizy treści. Okoliczności podniesione przez powoda i pozwanego z znacznej mierze znalazły potwierdzenie w materiale dowodowym, poza tym były logiczne, rzeczowe i konsekwentne. Wolne były również od treści, które mogłyby podlegać negatywnej ocenie z punktu widzenia wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego.

Sąd nie ustalił stanu faktycznego sprawy na podstawie zeznań M. W. (2) i K. W. (2) odnośnie do kwestii niebezpieczeństwa powodziowego i niebezpieczeństwa związanego z przestępczością na terenie na którym położone jest wynajmowane mieszkanie oraz jego nadmiernej wilgotności, która miała mieć negatywny wpływ na zdrowie małżonki powoda. Należy zauważyć, że powód wspominał o tych okolicznościach jako mających znaczenie dla zasadności wypowiedzenia umowy najmu dopiero w toku postępowania (nie wskazał na te okoliczności ani w pozwie ani też nie ma o nich mowy w korespondencji mailowej sprzed wytoczenia powództwa), co świadczy o tym, że nie mogły być aż tak istotne jak to podnosił na dalszych etapach postępowania. Poza tym zeznania powyższych świadków nie są poparte żadnymi innymi dowodami, a trudno jest oczekiwać by Sąd mógł stwierdzić, że teren jest na tyle niebezpieczny jeżeli chodzi o zagrożenie powodzią i rabunkiem, a mieszkanie na tyle wilgotne, że zagrażające zdrowiu na podstawie zeznań jedynie dwóch świadków. Jeżeli chodzi o kwestię negatywnego wpływu wilgoci na zdrowie K. W. (2), to Sąd nie mógłby stwierdzić spełnienia się przesłanek z art. 682 k.c. bez przedłożenia przez powoda dokumentacji medycznej wykazującej że nadmierna wilgotność mogłaby zagrażać zdrowiu jego żony, czy też nienarodzonego

dziecka. Również jeżeli chodzi o wykazanie zagrożenia powodzią i kradzieżą, żeby udowodnić powyższe okoliczności należałoby przedłożyć dokumenty: dane statystyczne, komunikaty sporządzone przez odpowiednie służby czyli policję i Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

Wskazać należy, iż okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów, tj. art. 229-230 k.p.c. bowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie ww. przepisów.

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowiła treść umowy najmu z dnia 16 maja 2014 roku oraz art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.). Według ww. regulacji, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Całokształt zapisów umownych nie pozostawia wątpliwości co do tego, że strony miały intencję związać się umową najmu na dłuższy czas (świadczy chociażby o tym zapis § 3 pkt 13 umowy, z którego wynika, że po upływie 12 miesięcy strony zastrzegają sobie prawo renegocjowania warunków umowy) stąd to określenie zawarte w umowie, że umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Jednakże trzeba stwierdzić, że strony również uzgodniły minimalny czas trwania umowy, tj. że umowa nie może trwać krócej niż 12 miesięcy, co wynika jednoznacznie z § 6 pkt 1 umowy.

Stosownie do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Natomiast zgodnie z art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. A zatem w obu przypadkach, czy to najmu na czas oznaczony, czy też nieoznaczony najemca mógł wypowiedzieć najem w trybie § 6 pkt 2 umowy. Jednakże zdaniem Sądu wypowiadając stosunek najmu przed upływem 12 miesięcy powód naraził się na sankcję wynikającą z § 3 pkt. 12 umowy. W konsekwencji na gruncie powyższej klauzuli, w ramach swobody kontraktowania, powód był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1 miesięcznego czynszu tj. 2.500 złotych niezależnie od powodów dokonanego wypowiedzenia, czyli utraty pracy, która to okoliczność, notabene nie została przez powoda wykazana.

Zgodnie z § 3 pkt 9. pobrana kaucja zabezpiecza spłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wyposażeniu lokalu, nie spowodowane jego zwyczajnym użytkowaniem lub innych należności. Zdaniem Sądu sankcję przewidzianą na wypowiedzenie umowy przez upływem 12 miesięcy od jej zawarcia można zaliczyć do „innych należności” z pkt 9. § 3 umowy. A w konsekwencji pozwany mógł zaliczyć kaucję uiszczoną przez powoda na rzecz kary w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Z kolei na podstawie art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Skorzystanie z zarzutu potrącenia wywiera ten skutek, że żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia dłużnika, ale każdy zostaje zwolniony ze swego zobowiązania do wysokości wartości mniejszej, reszta zaś należności pozostaje do uregulowania. Do potrącenia długu z wierzytelnością nie dochodzi jednak automatycznie przez to, że

istnieją dwie wzajemne wierzytelności nadające się do potrącenia, ale konieczne jest oświadczenie, że korzysta się z prawa potrącenia.

Zatem, gdyby nawet hipotetycznie przyjąć, że pobrana przez pozwanego kaucja nie zabezpiecza zapłaty kary za przedwczesne wypowiedzenie umowy, to należy stwierdzić, że strona powodowa skutecznie dokonała potrącenia wierzytelności (k. 68 – materialnoprawne oświadczenie). K. W. (1) był zarówno dłużnikiem, w zakresie obowiązku zwrotu kaucji, oraz wierzycielem, w zakresie żądania uiszczenia kary pieniężnej przez M. W. (1).

Nadto należy zaznaczyć, iż przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia może być jednak złożone w sposób dorozumiany. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 5 listopada 2014 r., sygn. I ACa 483/14)

Sąd oddalił powództwo co do kwoty 833 złotych z tytułu zapłaty czynszu, w sytuacji braku możliwości zamieszkiwania przez powoda w wynajmowanym lokalu w czasie trwania remontu. Sąd, dokonując analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności treści korespondencji mailowej znajdującej - k. 66, miał na uwadze fakt, iż powód wiedział o przewidzianym czasie remontu – od 10 do 14 dni. Nadto powód brał pod uwagę możliwość przedłużenia urlopu do 21/22 lipca. Z treści korespondencji jednoznacznie wynika, że M. W. (1) godził się na dokonanie remontu w czasie jego wyjazdu z małżonką, nawet jeśli czas przeprowadzenia remontu miał ulec przedłużeniu. Zatem nie ma on uprawnienia do domagania się zwrotu pieniędzy za czas kiedy z uwagi na remont nie zamieszkiwał w wynajętym lokalu.

Odnosząc się natomiast do zarzutu potrącenia, podniesionego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, co do kwot dochodzonych pozewem z należnym pozwanemu za okres od udostępnienia mieszkania powodowi do wejścia w życie umowy najmu należy wskazać, iż jest on nieskuteczny. Przed 1 czerwca 2014 roku powód wraz z żoną mieszkali w przedmiotowym lokalu za pozwoleniem pozwanego, a zatem na zasadzie użyczenia, które ze swej istoty ma charakter nieodpłatny. Również nieskuteczny jest zarzut potrącenia kwot dochodzonych pozewem z czynszem należnym pozwanemu za cały okres na jaki zawarto umowę najmu, gdyż z uwagi na wypowiedzenie jej przez powoda, wygasła ona z końcem grudnia 2014r.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód przegrał proces w całości, wobec czego powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu wynoszące 617 złotych, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 600 złotych (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych.

**Zarządzenie: (...)**