

Sygn. akt I C 1180/12

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia, 10 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Agnieszka Ostrowska-Gołąbek**

Protokolant Ewelina Grudzień-Wuczowska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014r. w Oleśnicy sprawy

Przy udziale stron:

powódka – pozwana wzajemna **L. H. (1)**

pozwana – powódka wzajemna **M. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej – powódki wzajemnej **M. S.** na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej **L. H. (1)** kwotę **1.847,52 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści osiemset 52/100) złotych** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 1,500,00zł od dnia 11.10.2011r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 201,61zł od dnia 16.08.2012r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 145,91zł od dnia 16.08.2012r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. oddala powództwo wzajemne;

IV. zasądza od pozwanej – powódki wzajemnej **M. S.** na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej **L. H. (2)** kwotę 1.437,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanej – powódki wzajemnej **M. S.** na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej **L. H. (2)** kwotę 180,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. nakazuje pozwanej – powódce wzajemnej **M. S.** aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) kwotę 75,00zł tytułem brakującej opłaty od pozwu wzajemnego.

Z./

1. kal. 21 dni.

12.10.2014r.

Sygn. akt I C 1180/12

## UZASADNIENIE

Powódka L. H. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się zasądzenia od pozwanej M. S. kwoty 1.997,52 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 1500 złotych od dnia 11 października 2011r. oraz od łącznej kwoty 497,52 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu podała, że powódkę łączyła z pozwaną umowa najmu lokalu z dnia 19.08.2010r. Zgodnie z § 3 pkt 1 i 2 przedmiotowej umowy pozwana zobowiązała się płacić na rzecz powódki czynsz w wysokości 1.500,00 zł z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Zgodnie z § 5 w dniu zawarcia umowy pozwana wpłaciła powódce kaucję w wysokości 1.500,00 zł jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu odszkodowania za zniszczenia lokalu ponad jego normalne zużycie. Pozwana zobowiązała się do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu umowy w stanie niepogorszonym, odmalowanym i czystym, powódka zaś do zwrócenia pozwanej kaucji w terminie 30 dni od dnia wydania lokalu po potrąceniu ewentualnych należności. Powyższa umowa została zawarta na okres 24 miesięcy od dnia 01.09.2010r., strony ustaliły jednocześnie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy w formie pisemnej z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia.

Powódka wskazała, że na dochodzone pozwem roszczenie składa się kwota 1.500,00 zł tytułem czynszu za miesiąc październik 2011r., suma odsetek za opóźnienie w płatności czynszu w wysokości 145,91 zł, kwota 110,00 zł tytułem kosztu nieuzasadnionego przeglądu instalacji, koszt wymiany zamka w wysokości 40,00 zł oraz wydatki poniesione przez powódkę na zakup materiałów budowlanych w wysokości 201,61 zł.

Powódka podniosła, iż pozwana nie regulowała czynszu w sposób terminowy, co tym samym skutkowało koniecznością naliczenia odsetek w żądanej wysokości. Pismem z dnia 15 września 2011r. pozwana wypowiedziała umowę najmu. Wobec powyższego powódka upoważniła Z. P. do dokonania w jej imieniu odbioru w/w nieruchomości. Z. P. po dokonaniu odbiorze stwierdził, iż pozwana zwróciła przedmiot najmu niepomalowany i nieposprzątanym, jedynie zamazując umieszczone na ścianach motywy z bajek. Wobec powyższego powódka zleciła M. K. wykonanie remontu tegoż lokalu, zaś powódka pokryła jego koszt wynoszący łącznie 1701,61 złotych. Ponadto powódka wezwała pozwaną do zwrotu kluczyków od skrzynki pocztowej, których do dnia dzisiejszego nie otrzymała, poniosła także koszt wymiany zamka od drzwi wejściowych oraz koszt zakupu łańcucha parkingowego, których to kwot również nie otrzymała od pozwanej. Wobec zgłaszanych przez pozwaną wcześniej zastrzeżeń co do stanu technicznego instalacji gazowej w wynajmowanym lokalu, powódka zleciła przegląd tejże instalacji, który potwierdził pełną sprawność tejże instalacji, a zatem w tym zakresie powódka poniosła zbędny wydatek, który powinien obciążać pozwaną. Powódka wyjaśniła ponadto, że pobraną kaucję zaliczyła na poniesionych przez siebie wydatków za wykonane prace remontowe, tj. sumę 1.400,00 zł, zaś należność w wysokości 100,00 zł zaliczyła na poczet części wydatków wynikających z zakupu materiałów budowlanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. S., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska przyznała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19.08.2010r. Przyznała również, że z tytułu najmu zobowiązana była opłacać miesięczny czynsz w wysokości 1.500,00 zł w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Pozwana wskazała, że z przyczyn od siebie niezależnych, a leżących po stronie powódki zmuszona była rozwiązać umowę najmu. Podała, że zasadniczą przyczyną rozwiązania umowy była nieszczelność instalacji gazowej co zagrażało zdrowiu i życiu osób tam przebywających uniemożliwiając jednocześnie prowadzenie przez pozwaną działalności z przeznaczeniem, na którą lokal został wynajęty. Pozwana zaznaczyła, że z uwagi na powyższe uprawniona była do rozwiązania umowy z trybie natychmiastowym bez zachowania 30 dniowego okresu wypowiedzenia ustalonego w zawartej przez strony umowie. Pozwana podkreśliła, że wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym jest zgodne z art. 683 k.c.

Zaznaczyła również, że miała konflikt z sąsiadką, która w tym samym czasie wynajmowała od powódki lokal na I piętrze budynku, w którym pozwana prowadziła działalność.

Jednocześnie pozwana podniosła, iż po opuszczeniu lokalu, został on pomalowany i posprzątan.

Pozwana M. S. w toku procesu wniosła pozew wzajemny, w którym domagała się zasądzenia od L. H. (1) na swoją rzecz kwoty 1.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zwrotu kaucji, którą to należność powódka- pozwana wzajemna niesłusznie zatrzymała zaliczając ją na koszty remontu tegoż lokalu, albowiem przedmiot najmu został oddany w stanie odnowionym i odmalowany, a tym samym nie istniała konieczność wykonania jakichkolwiek prac w tymże mieszkaniu, po jego zdaniu przez pozwaną- powódkę wzajemną.

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

W dniu 19 sierpnia 2010r. L. H. (1) –wynajmujący oraz M. S. (wówczas C.) –najemca, zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Z tego tytułu pozwana- powódka wzajemna jako najemca zobowiązana była do uiszczania na rzecz powódki- pozwanej wzajemnej czynszu w wysokości 1.500,00 zł z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konto bankowe wynajmującego. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych najemca ( pozwana- powódka wzajemna) była zobowiązana do zapłaty odsetek za zwłokę oraz odsetek wskazanych przez dostawcę mediów. Jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad jego normalne zużycie oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych wynikających z tejże umowy, pozwana- powódka wzajemna wpłaciła kaucję w wysokości 1.500,00 zł, zobowiązując się jednocześnie do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu umowy w stanie niepogorszonym, odmalowanym i czystym. Powódka- pozwana wzajemna zobowiązała się natomiast zaś do zwrócenia pozwanej- powódce wzajemnej kaucji w terminie 30 dni od dnia wydania lokalu po potrąceniu ewentualnych należności.

### **/bezsporne/**

Umowa najmu lokalu z dnia 19.08.2010r. zawarta została na okres 24 miesięcy, począwszy od dnia 01.09.2010r., z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron w formie pisemnej z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia.

W przedmiotowym lokalu M. S. prowadziła działalność gospodarczą-żłobek dla małych dzieci i zajmowała parter domu, mieszkanie na pierwszym piętrze zostało wynajęte wcześniej-E. M.. Cały dom był po kapitalnym remoncie, również piec gazowy był nowy.

### **Dowód:**

- umowa najmu k. 9-10,

-zeznania powódki-pozwanej wzajemnej L. H. (1) k-211;

-zeznania świadka G. S. k-102.

Pozwana- powódka wzajemna nie regulowała należności czynszowych w terminie. Czynsz w wysokości 1620 złotych za miesiąc wrzesień 2010r. pozwana zapłaciła w dniu 13 września 2010r., czynsz w wysokości 1500 złotych za październik 2010r. zapłaciła w dniu 13 października 2010r., czynsz w wysokości 1500 złotych za listopad 2010r. zapłaciła w dniu 15 listopada 2010r. , czynsz w wysokości 1500 złotych za grudzień 2010r. zapłaciła w dniu 07 kwietnia 2011r. , czynsz w wysokości 1500 złotych za styczeń 2011r. pozwana zapłaciła częściowo -940 złotych w dniu 17 maja 2011r., częściowo -560 złotych w dniu 10 czerwca 2011r., czynsz w wysokości 1500 złotych za sierpień 2011r. pozwana zapłaciła w dniu 23 sierpnia 2011r., czynsz w wysokości 1500 złotych za wrzesień 2011r. pozwana zapłaciła w dniu 12 września 2011r.

Strony nie uzgadniały ustnie, iż pozwana-powódka wzajemna, za wiedzą i zgodą powódki-pozwanej wzajemnej będzie mogła regulować czynsz po terminie, zaś wynajmująca nie będzie z tego tytułu żądać odsetek za opóźnienie w zapłacie należności.

**Dowód:**

- potwierdzenia przelewu k. 12-25,
- zeznania powódki-pozwanej wzajemnej L. H. (1) k-211,
- częściowo zeznania pozwanej-powódki wzajemnej M. S. k-232;
- częściowo zeznania świadka G. S. k-130;
- częściowo zeznania świadka I. C. k-187.

W trakcie trwania umowy najmu pozwana-powódka wzajemna M. S. poczuła, iż ulatnia się gaz w łazience. O powyższym poinformowała telefonicznie właścicielkę lokalu, jednocześnie skontaktowała się z firmą zewnętrzną, której pracownik będąc w lokalu mieszkalnym stwierdził nieuszczelność instalacji wewnętrznej i zalecił zlikwidowanie połączeń wykonanych z konopii, wykonanie próby szczelności instalacji, jednocześnie zakręcił zawór gazu. W dniu 26 listopada 2010r. w wynajmowanym lokalu pracownik instalatorstwa sanitarnego i gazowego J. W. dokonał naprawy stwierdzonych nieprawidłowości. Po usunięciu usterek lokal był bezpieczny, nie istniało żadne zagrożenie ze strony instalacji gazowej. Świadek nie zalecał właścicielce lokalu wymiany pieca gazowego na nowy. Po wizycie świadka pozwana-powódka wzajemna nie czuła, aby ponownie ulatniał się gaz.

**Dowód:**

- faktura Vat z dnia 26 listopada 2010r. k-62,
- zeznania świadka J. W. k-134-137,
- zlecenie z dnia 23 listopada 2010r. k-61;
- częściowo zeznania świadka G. S. k-102;
- częściowo zeznania świadka K. T. k-138;
- częściowo zeznania świadka I. C. k-187;
- częściowo zeznania pozwanej-powódki wzajemnej M. S. k-233.

Pismem z dnia 15.09.2011r. pozwana- powódka wzajemna M. S. wypowiedziała umowę najmu. Wskazała, że wypowiada umowę z powodu naruszenia miru domowego przez wynajmującego drugą część lokalu przy ulicy (...). Podniosła, iż mir domowy został zakłócony przez całodobowe słuchanie muzyki, utrudnianie dostępu do licznika wody, nagrywanie telefonem komórkowym wynajmującego oraz jego pracowników, wulgarne odnoszenie się do wynajmującego, utrudnianie wszelkich prac związanych z eksploatacją domu, zaczepiania w sposób opryskliwy klientów wynajmującego. Powyższe zarzuty odnosiły się do sąsiadki pozwanej-powódki wzajemnej M. S.– (...).

W odpowiedzi na wypowiedzenie powódka- pozwana wzajemna wskazała, że umowa nie może być rozwiązana z dniem 15.09.2011r., gdyż zgodnie z § 7 umowy najmu strony ustaliły 30 dniowy termin wypowiedzenia.

Pozwana-powódka wzajemna była skonfliktowana z E. M.. Konflikt zaistniał na tle wspólnego użytkownika ogrodu, z którego w równym stopniu mogli korzystać wszyscy wynajmujący lokale od L. H. (1). W czasie jednej z awantur M. S. wyrzuciła E. M. wraz z jej dzieckiem z ogrodu, nagranie ze zdarzenia E. M. pokazała właścicielce domu. Pomiędzy

sąsiadkami pojawiły się także nieporozumienia związane z użytkowaniem miejsc parkingowych. Z uwagi na narastający konflikt powódka-pozwana wzajemna wydzieliła część ogrodu tylko do pozwanej-powódki wzajemnej, podpisała także umowę użyczenia części posesji z przeznaczeniem na miejsca parkingowe, z której M. S. nie skorzystała.

**Dowód:**

- wypowiedzenie umowy k. 26;
- odpowiedź na wypowiedzenie umowy k. 27;
- zeznania świadka E. M. k-197;
- zeznania powódki-pozwanej wzajemnej L. H. (1) k-211-212;
- częściowo zeznania świadka K. T. k-137;
- częściowo zeznania świadka I. C. k-187;
- częściowo zeznania pozwanej-powódki wzajemnej M. S. k-233 .

Przedmiotowy lokal wydany został powódce- pozwanej wzajemnej w dniu 30.10.2011r. Odbioru w imieniu powódki-pozwanej wzajemnej dokonał Z. P., gdyż ta w tym czasie przebywała na terenie Niemiec.

**Dowód:**

- upoważnienie k. 28;
- zeznania świadka G. S. k. 130;
- zeznania świadka Z. P. k. 164;
- pismo pozwanej- powódki wzajemnej k. 82;
- zeznania powódki- pozwanej wzajemnej k. 213;

Lokal będący przedmiotem najmu został wydany powódce w stanie niezgodnym z umową, która przewidywała, że ma być on zwrócony w stanie niepogorszonym, odmalowanym i czystym. Lokal został przez pozwaną- powódkę wzajemną odmalowany ale niestaranie, przebijały wcześniejsze kolory, rysunki. Przedmiotowy lokal wymagał odmalowania.

**Dowód:**

- zeznania świadka Z. P. k. 164-165;
- zeznania świadka M. K. k. 165- 166;
- zeznania świadka E. M. k. 197-198;
- częściowo zeznania świadka G. S. k-103;
- częściowo zeznania świadka T. P. k-104;
- częściowo zeznania świadka I. C. k-192;
- zeznania powódki-pozwanej wzajemnej L. H. (1) k-213;
- częściowo zeznania pozwanej-powódki wzajemnej M. S. k-232.

Powódka- pozwana wzajemna zleciła wykonanie prac remontowych polegających na odmalowaniu pomieszczeń w lokalu użytkowanym przez pozwaną- powódkę wzajemną M. K.. Jednocześnie poniosła koszty w wysokości 1.701,61 zł związane z wykonaniem w/w remontu oraz zakupem materiałów budowlanych niezbędnych do jego przeprowadzenia.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) k. 30;
- paragon k. 31;
- kosztorys k. 29.

Powódka- pozwana wzajemna po zdaniu przez pozwaną- powódkę wzajemną lokalu wymieniła zamek w drzwiach. Koszt zakupu zamka wyniósł 40,00 zł. Pozwana-powódka wzajemna otrzymała od właścicielki lokalu jeden komplet kluczy i taką samą ilość kluczy zwróciła wynajmującej po zakończeniu stosunku najmu.

**Dowód:**

- paragon k. 39;
- częściowo zeznania świadka G. S. k-130;
- częściowo zeznania świadka I. C. k-192;
- zeznania powódki-pozwanej wzajemnej L. H. (1) k-213;
- zeznania pozwanej-powódki wzajemnej M. S. k-232.

Powódka- pozwana wzajemna wzywała pozwaną- powódkę wzajemną do zapłaty zaległego czynszu.

**Dowód:**

- wezwania do zapłaty k. 32, 34.

Już po odebraniu lokalu mieszkalnego od pozwanej-powódki wzajemnej powódka-pozwana wzajemna L. H. (1) zleciła przeprowadzenie J. W. przeglądu instalacji gazowej, gdyż M. S. sugerowała, że instalacja ta nadal jest nieszczelna i grozi wybuchem. Wynajmująca obawiała się zatem czy instalacja ta nie została uszkodzona w czasie trwania stosunku najmu. Z tego tytułu poniosła koszt 110 złotych.

Po wykonanym przeglądzie stwierdzono, że stan instalacji jest dobry, a sama instalacja szczelna.

Przez czas trwania umowy najmu pozwana-powódka wzajemna nie zgłaszała L. H. (2) żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu, tj. nie skarżyła się, że w lokalu jest zimno, że listwy przypodłogowe nie są przymocowane.

**Dowód:**

- faktura Vat nr (...) k-37;
- protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej k-38;
- częściowo zeznania świadka G. S. k-130.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo w znacznej części zasługiwało na uwzględnienie zaś powództwo wzajemne podlegało oddaleniu w całości.

Bezspornym w niniejszej sprawie był fakt, że strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...), w związku z którą pozwana- powódka wzajemna zobowiązana była do uiszczania na rzecz powódki- pozwanej wzajemnej czynszu w wysokości 1.500,00 zł płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Poza sporem pozostawała także okoliczność, że pozwana- powódka wzajemna wpłaciła kaucję w wysokości 1.500,00 zł jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad jego normalne zużycie, zobowiązując się jednocześnie do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym, odmalowanym i czystym. Powódka- pozwana wzajemna zaś zobowiązała się do zwrócenia pozwanej- powódce wzajemnej wpłaconej kaucji w terminie 30 dni od dnia wydania lokalu po potrąceniu ewentualnych należności.

Sporne natomiast pozostawały kwestie terminu wypowiedzenia umowy najmu (czy wypowiedzenie miało skutek natychmiastowy czy z zachowaniem terminu ustalonego w umowie), stanu w jakim lokal został oddany (czy został on należycie odnowiony- odmalowany), odsetek za nieterminowe płacenie czynszu, zasadności wymiany zamka w drzwiach oraz wykonania przeglądu instalacji gazowej i związanych z tym kosztów.

I. Odnosząc się do kwestii spornej dotyczącej terminu wypowiedzenia umowy najmu (czy wypowiedzenie miało skutek natychmiastowy czy z zachowaniem terminu ustalonego w umowie) Sąd wskazuje, że z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, w tym zeznań przesłuchanych świadków brak jest podstaw do przyjęcia, iż umowa najmu lokalu wypowiedziana została ze skutkiem natychmiastowym.

Zgodnie z art. 682 k.c. „jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach”. Powyższy przepis wskazuje, że umowa może być wypowiedziana bez zachowania terminu gdy wady lokalu faktycznie zagrażają zdrowiu w chwili wypowiedzenia najmu, nie wystarczające jest jednak uprawdopodobnienie wystąpienia takiego zagrożenia w przyszłości, przy czym nie jest konieczne wystąpienie uszczerbku na zdrowiu osób wskazanych w w/w przepisie.

Pozwana- powódka wzajemna M. S. w wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 15 września 2011r. wskazała, że wypowiada umowę najmu lokalu „z powodu naruszenia miru domowego przez wynajmującego drugą część lokalu przy ul. (...) (...)”. Sytuacja ta nie ma odzwierciedlenia w przepisach regulujących możliwość wypowiedzenia lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Nadto, w ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy, nie pozwala na postawienie tezy, iż sąsiadka zajmująca lokal mieszkalny na pierwszym piętrze budynku położonego przy ulicy (...) faktycznie swoim zachowaniem utrudniała lub wręcz uniemożliwiała prowadzenie przez pozwaną- powódkę wzajemną działalności gospodarczej. Świadek E. M. zaprzeczyła, jakoby zachowywała się w sposób opisany w wyżej wymienionym wypowiedzeniu umowy najmu, wskazała natomiast w swoich zeznaniach, iż to zachowanie jej sąsiadki- M. S. dalekie było od aprobaty, a o incydencie polegającym na wyrzuceniu jej i dziecka ze wspólnie użytkowanego ogrodu przez pozwaną- powódkę wzajemną, poinformowała właścicielkę domu. Na negatywne zachowanie świadka E. P. w stosunku do pozwanej- powódki wzajemnej wskazywali kolejno świadkowie G. S., I. C., których zeznania Sąd ocenił ze szczególną ostrożnością, albowiem są to osoby najbliższe dla pozwanej- powódki wzajemnej, zainteresowane wydaniem dla niej korzystnego rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu zeznania w/w osób nie zasługują na wiarę, albowiem pozwana- powódka wzajemna nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających dokuczliwe względem niej postępowanie E. M., pozwalające na uznanie, iż z tych to właśnie między innymi przyczyn nie było możliwe dalsze kontynuowanie umowy zawartej z powódką- pozwaną wzajemną. Sąd miał też na uwadze zeznania świadka K. T.- pracownicy zatrudnionej przez pozwaną- powódkę wzajemną w prowadzonym przez nią żłobku, która wskazywała, iż sąsiadka mieszkająca w bliźniaczym mieszkaniu głośno nastawiała muzykę, gdy w tym czasie w żłobku były usypiane dzieci, kosila trawę wówczas gdy dzieci wychodziły na ogród, miała pretensję do pozwanej- powódki wzajemnej, gdy rodzice dzieci zatrzymywali swoje pojazdy na części parkingu należącym do niej.

Zgodnie z art. 683 k.c. najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy; powinien liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów. Powyższy przepis nakłada wymóg, aby najemca liczył się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów. Ugruntowuje to zasadę, że porządek domowy, ewentualnie regulamin porządku domowego, dotyczy nie tylko samego lokalu, ale też

części wspólnych budynku i jego otoczenia, a sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz potrzebami innych mieszkańców zachowania najemcy narażają go na konsekwencje naruszania porządku domowego bez względu na to, czy miały miejsce w wynajmowanym lokalu, czy w innych miejscach budynku lub nieruchomości. Z zeznań powódki – pozwanej wzajemnej L. H. (1) wynika, iż aby zminimalizować narastający konflikt pomiędzy sąsiadkami wydzieliła ona część ogrodu tylko dla M. S. i podpisała z nią umowę użyczenia miejsc parkingowych, z której ta jednak nie skorzystała. Powódka- pozwana wzajemna przyznała także, iż za opiekę nad ogrodem odpowiedzialna była właśnie E. M., co tym samym tłumaczy koszenie właśnie przez nią trawy w ogrodzie należącym do powódki- pozwanej wzajemnej. W ocenie Sądu nie sposób na podstawie tak złożonych zeznań świadków uznać, iż E. M. swoim dokuczliwym zachowaniem na tyle utrudniała prowadzenie działalności gospodarczej pozwanej- powódce wzajemnej, iż ta właśnie z tych przyczyn zdecydowała się na wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym, niezależnie jednak od powyższego wskazać należy, iż przyczyny te nie mieszczą się w katalogu o jakim mowa w art. 682 k.c.

W toku postępowania pozwana- powódka wzajemna wskazała także, że natychmiastowe wypowiedzenie umowy nastąpiło z powodu ulatniającego się gazu oraz awarii kotła, co zagrażało życiu i zdrowiu osób przebywających w lokalu. Faktu tego nie potwierdzają jednak zeznania świadka J. W., serwisanta urządzeń grzewczych, który wskazał, iż po usunięciu usterek nie występowało w przedmiotowym lokalu jakiegokolwiek zagrożenie wybuchem gazu, dodatkowo świadek zeznał, iż nie zlecał wymiany kotła na nowy, na którą to konieczność wskazywali w swoich zeznaniach świadkowie I. C. oraz G. S., co tym samym poddaje w wątpliwość wiarygodność ich zeznań złożonych w toku niniejszej sprawy.

Dodać należy również, że przedmiotowy lokal został wydany powódce- pozwanej wzajemnej (za pośrednictwem upoważnionej osoby- Z. P.) w dniu 30.10.2011r. Fakt ten potwierdzają zeznania świadków G. S., Z. P. oraz zeznania zarówno powódki- pozwanej wzajemnej jak i pozwanej- powódki wzajemnej. Powyższe stwierdzenie oznacza, iż pozwana- powódka wzajemna zobligowana była do czasu wydania lokalu uregulować czynsz także za miesiąc październik 2011r., skoro nie istniały przyczyny będące podstawą do natychmiastowego rozwiązania stosunku najmu.

II. Odnosząc się natomiast do stanu w jakim przedmiotowy lokal został oddany (czy został on należycie odnowiony- odmalowany) z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że lokal w chwili przekazania go powódce- pozwanej wzajemnej wymagał remontu- odmalowania. Co prawda pozwana- powódka wzajemna przed zwróceniem lokalu odmalowała go, to jednak czynności w tym zakresie wykonane zostały w sposób niestaranny, co w efekcie skutkowało koniecznością powtórnego pomalowania lokalu i poniesienia w tym zakresie nieplanowych kosztów przez powódkę- pozwaną wzajemną. Zaznaczyć należy, że pozwana- powódka wzajemna w przedmiotowym lokalu prowadziła działalność gospodarczą polegającą na dziennej opiece nad dziećmi. Z uwagi na prowadzoną działalność ściany zostały przez pozwaną- powódkę wzajemną pomalowane w różne wzory, obrazki z bajek itp. Jak wynika z zeznań świadków Z. P., M. K. oraz E. M. lokal w chwili oddania pomalowany był niestaranie, przebijały wcześniejsze kolory, rysunki. Sąd dał wiarę zeznaniom w/w świadków w tym zakresie, gdyż są one spójne i wzajemnie się uzupełniają. Jednocześnie Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej- powódki wzajemnej oraz jej mężowi G. S. w zakresie wskazania, iż lokal nie wymagał powtórnego pomalowania, a wszelkie prace w tym zakresie zostały wykonane w sposób należyty, albowiem zeznania w/w osób pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadków, którym Sąd dał wiarę. Na marginesie Sąd zauważa, iż pozwana- powódka wzajemna M. S. zeznała, iż już w rozmowie ze świadkiem Z. P. w chwili zdawania lokalu mieszkalnego, świadek ten miał zastrzeżenia do stanu lokalu, wskazując, iż pokój w kolorze brzoskwiniowym nie jest pomalowany starannie i że przebijają kolory wcześniejszych barw na ścianach. W ocenie Sądu powyższe twierdzenie ewidentnie świadczą o tym, iż pozwana- powódka wzajemna nie wywiązała się ze swojego obowiązku, o jakim mowa w §4 pkt 5 umowy najmu z dnia 19 sierpnia 2010r., a tym samym powódka- pozwana wzajemna L. H. (1) zmuszona była ponieść koszty związane z przywróceniem przedmiotowego lokalu do stanu poprzedniego, aby następnie lokal mógł być wynajęty kolejnemu najemcy. Sąd dał wiarę powódce- pozwanej wzajemnej w zakresie w jakim wskazała ona na wysokość kosztów poniesionych na odmalowanie lokalu, albowiem w tym zakresie strona przedłożyła stosowne dokumenty potwierdzające wydatkowanie określonej sumy na koszty remontu mieszkania- kosztorys z dnia 30 października 2011r. oraz faktura Vat.



Sąd wskazuje także, że zgodnie z art. 675 kc § 1 „po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania”.

Z uwagi na to, że pozwana- powódka wzajemna oddała powódce- pozwanej wzajemnej lokal wymagający remontu (odmalowania), a więc w stanie pogorszonym powódka- pozwana wzajemna uprawniona była do potrącenia z kaucji kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do poprzedniego stanu. Ponadto powódka- pozwana wzajemna wykazała (przedstawiając faktury oraz paragony), że poniosła koszty w wysokości 1.701,61 zł związane wykonaniem remontu, który zleciła M. K. oraz zakupem materiałów budowlanych niezbędnych do jego przeprowadzenia.

W związku z powyższym powództwo wzajemne dotyczące zwrotu kaucji należało oddalić jako bezzasadne, kaucja ta zasadnie została zaliczona na koszty związane z odmalowaniem (1.400,00 zł) oraz częściowo na zakup materiałów niezbędnych do przeprowadzenia remontu (100,00 zł).

III. Odnosząc się do odsetek za nieterminowe płacenie czynszu Sąd wskazuje, że zgodnie z zawartą umową czynsz miał być płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca, zaś z przedłożonych w sprawie potwierdzeń przelewu wynika, że płatności te dokonywane były nieterminowo, co zaś czyni zasadnym powództwo w tym zakresie. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej- powódki wzajemnej oraz zeznaniom świadka I. C. (matki pozwanej) w zakresie w jakim rzekomo strony umówiły się na późniejszą spłatę czynszu i nienaliczanie odsetek po zgłoszeniu tego faktu telefonicznie powódce- pozwanej wzajemnej, czemu zaprzecza powódka- pozwana wzajemna.

Stąd też Sąd przyjął, że strony obowiązywała umowa najmu z dnia 19.08.2010r. i ustalony w niej termin płatności czynszu, zaś płatności dokonane po terminie uzasadniały naliczanie odsetek.

IV. Odnosząc się natomiast do zasadności wymiany zamka w drzwiach oraz wykonania przeglądu instalacji gazowej i związanych z tym kosztów Sąd wskazuje, że nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w tym zakresie.

Powódka- pozwana wzajemna nie udowodniła zasadności ponoszenia w/w kosztów. Co prawda wysokość kosztów została udokumentowana jednak nie ich zasadność.

Jak wynika z akt niniejszej sprawy pozwana- powódka wzajemna pobrała od powódki- pozwanej wzajemnej jeden komplet kluczy, który został zwrócony. Powódka- pozwana wzajemna nie udowodniła zaś, że pozwana- powódka wzajemna posiadała (dorobiła) dodatkowe komplety kluczy. W związku z tym koszt wymiany zamka w drzwiach nie może obciążać pozwanej- powódki wzajemnej.

Sąd nie znalazł również podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie zleconego przez powódkę- pozwaną wzajemną przeglądu technicznego instalacji gazowej. Powódka- pozwana wzajemna nie wykazała bowiem jego zasadności, w związku z czym brak jest podstaw do obciążania pozwanej- powódki wzajemnej kosztami wykonanego przeglądu. Nie sposób bowiem stwierdzić, iż koszty przeglądu tejże instalacji winny obciążać pozwaną-powódkę wzajemną w sytuacji, gdy strony nie łączyła w tym czasie żadna umowa. Ponadto to na powódce- pozwanej wzajemnej, jako właścicielce lokalu mieszkalnego ciąży obowiązek sprawdzania stanu technicznego instalacji gazowej i w tym zakresie to ona powinna ponieść stosowne koszty, nie zaś były najemca.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 k.p.c., który stanowi, że „strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu)...”, co znalazło zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

**Z/**

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej- powódki wzajemnej;
2. kal. 14 dni.