

UZASADNIENIE

Powódka M. L. (1) (poprz. D.) wniosła pozew przeciwko A. J. (1) i J. G. o zapłatę 17 996,27 zł z tytułu nienależnego wykonania umowy najmu okazjonalnego i zasądzenie kosztów postępowania (pozew k. 3 – 6).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zaprzeczając wszystkim twierdzeniom powódki (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 55- 56).

Pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r. wniosła o zapłatę kwoty 9 103,93 zł (w tym 8262,16 zł z tytułu wyrównania szkód, 145,11 z tytułu wywozu odpadów płynnych i 696,66 zł z tytułu czynszu najmu za miesiąc wrzesień). Cofnęła pozew w pozostałym zakresie (k. 275-276).

Na rozprawie 8 lipca 2020 r., 00:22:32 strona powodowa cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 1118,68 zł.

Postanowieniem z 14.07.2020 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 1118,68 zł k. 182.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

27 czerwca 2018 r. A. J. (2) i J. G. wynajęli od M. L. (1) (wtedy D.) dom jednorodzinny położony w (...). Strony uzgodniły miesięczny czynsz w wysokości 1900 zł. Czynsz nie obejmował opłat eksploatacyjnych w tym związanych z odbiorem ścieków, które miały być uiszczane przez najemców w wysokości wynikającej z faktur wystawionych przez dostawców usług (§3). Strony w umowie uzgodniły również, że bez pisemnej zgody nie może wykonywać żadnych ulepszeń. A. J. (2) i J. G. wpłacili kaucje w celu zabezpieczenia roszczeń w wysokości 2500 zł (§4 umowy).

Umowa była umową najmu okazjonalnego została zawarta na czas oznaczony z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia. Najemcy na dzień jej podpisania nie dołączyli oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji w zakresie opróżnienia oraz wydania lokalu, oświadczenia wskazujące inny lokal, do którego przeniosą się w razie przeprowadzenia egzekucji wraz z oświadczeniem właściciela innego lokalu, zawierającego pisemną zgodę na to, aby najemca w nim zamieszkał.

Niesporne, a nadto umowa k. 10 -13.

Strony umowy (...).06.18 r. podpisały protokół zdawczo odbiorczy w którym zaznaczono, że dom i garaż jest po remoncie w 2016 r. (...) nowy tynk na obu budynkach, teren wokół domu kostka, front ogrodzony ogrodzeniem betonowym, brama i furтка stalowa, rośliny iglaste wokół domu i garażu. Posesja była ogrodzona tylko od frontu. We wnętrzu domu w pokojach były panele, nie były nowe, ale wymienione kilka lat wcześniej, w przedpokoju linoleum, stare. Na oknach były rolety. Dom był umeblowany, w pokoju na górze był skórzany wypoczynek, który powódka odkupiła od poprzedniej lokatorki za 500 zł.

Poprzednia lokatorka A. P. mieszkała domu powódki od września 2016 do czerwca 2018 r., kiedy się wyprowadzała wszystkie rolety w oknach były sprawne, panele były bez uszkodzeń.

Dowód: protokół k. 14-15.

zeznania świadka I. J. – zeznania z rozprawy z 3.07.2019 r. 00:07:50;

zeznania świadka A. P. – zeznania z rozprawy z 27.11.2019 r. 00:17:59 – 00:48:00;

Pozwani zamieszkali w domu razem z dwoma psami. Psy zostawały w domu pod nieobecność pozwanych i żeby nie było duszno, pozwani wychodząc z domu zostawiali otwarte okno połaciowe. Zdążyło się, że panele zostały zamoczone przez deszcz. A. J. (2) chciał zrobić dla psów kojec na podwórku w tym celu wyciął krawężnik i zgromadził materiały na budowę. Kiedy M. L. (1) przyjechała na posesję rozmawiał z na temat zrobienia ogrodzenia, powódka zauważyła też wtedy uszkodzenia na elewacji garażu i zwróciła uwagę A. J. (1), że on odpowiada za uszkodzenia. A. J. (2) odpowiedział, że nie jest pewny czy on je zrobił.

Dowód: zeznania świadka I. J. – zeznania z rozprawy z 3.07.2019 r. 00:07:50

zeznania świadka Ł. J. – zeznania z rozprawy z 3.07.2019 r. 01:01:12;

zeznania świadka B. C. – z rozprawy z 01.10.2019 r. 01.02:53;

W trakcie gdy pozwani zamieszkiwali w nieruchomości powódki był podłączany do budynku gaz. W tym celu trzeba było wykonać wykop koparką i zdemontować część kostki brukowej. Po zakończeniu prac kostka została położona na nowo. Prace nadzorował syn powódki T..

Dowód: zeznania świadka J. W. z rozprawy z 27.11.19 r. 00:05:30;

A. J. (2) i J. G. mieszkali w wynajmowanej nieruchomości do 11 września 2018 r. kiedy się wyprowadzili. Termin wydania nieruchomości uzgodnili SMS-ami. Strony nie dokonały wspólnych oględzin lokalu przy wyprowadzce i ostatecznie nie rozliczyły się za miesiąc wrzesień.

Niesporne.

A. J. (2) i J. G. w wynajmowanym domu mieli problem z piecem. Podczas ich nieobecności powódka weszła do domu.

Dowód: zeznania pozwanych z rozprawy z 08.07.20 r. A. J. (2) 00:02:30 -01:23:00 i J. G. 01:23:05 - 01:41:40;

M. L. (1) wynajmowała do sprzątnia przed wprowadzeniem się nowych lokatorów E. F.. Powódka wraz z sąsiadem T. B. stwierdziła, że koło domu zostały uszkodzone – pocięte krawężniki na długości 3-4 m, były ubytki w kostce brukowej, zaplamiony polbruk, drobne uszkodzenia na elewacji, nadpalone panele w otwartym pomieszczeniu na górze, pogryziona kanapa w pokoju na dole i skórzany fotel w pomieszczeniu na górze, nakładane na okna rolety były połamane i nie nadawały się do użytku. Panele w pokojach na dole i pomieszczeniu na górze odstawały na brzegach (uszkodzenia powstałe w wyniku ich zawilgocenia). Zamek do drzwi w garażu został uszkodzony – został złamany klucz w zamku. Uszkodzone zostały płytki terakotowe na ganku. Uszkodzony zamek do drzwi w garażu. Wanna była zapchana psimi kłakami. Szambo nie było opróżnione i powódka zapłaciła 145 zł za wywiezienie. E. F. sprzątała dom także po wyprowadzce pozwanych.

Powódka wynajęła prywatnego rzeczoznawcę M. W. (1) w celu wykonania kosztorysu - oszacowania szkód. M. W. (1) dokonywał oględzin nieruchomości stwierdził m.in. uszkodzenia paneli, mechaniczne uszkodzenia rolet okiennych.

Dowód: zeznania świadka T. B. z rozprawy z 30.10.2019 r. 00:07:24

- zeznania świadka E. F. z rozprawy z 30.10.2019 r. 00:39:18;

- zeznania świadka M. W. (1) z rozprawy z 27.11.2019 r. 00.48:54 – 01:09;

- zeznania powódki M. L. – zeznania z rozprawy z 27.11.2019 r. 01.22:46 – 02:06:17;

- fotografie – płyta k. 20;

- prywatna wycena k.21 – 40.

- faktura k. 41;

Pismem z dnia 27.09.2018 roku, pełnomocnik powódki zwróciła się do pełnomocnika pozwanych do zapłaty czynszu za wrzesień 2018 r. – 696 zł, zapłaty za wywóz nieczystości 145 zł i (...),5 zł tytułem odszkodowania.

dowód: wezwanie z potwierdzeniem nadania k. k. 44-45,

Biegły sądowy K. R. (1) oszacował szkody i wskazał, że ich usunięcie to koszt 7.062,00 zł (tj. wymiana paneli podłogowych na poddaszu i 2 pokojach parteru, montażu 8 rolet okiennych, wymiany uszkodzonych płytek terakotowych na ganku, uzupełnienia kostki brukowej, uzupełnienia obrzeży i siatki ogrodzeniowej, naprawy uszkodzeń na elewacji i wymianie zamka w garażu). Wskazał, że wycenione przez niego szkody powstały z wadliwego korzystania.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. (1) k. 193 -2019; opinia ustna uzupełniająca na rozprawie 03.03.21 r. 00:01:58-00:41.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań świadków. Zeznania świadków te były spójne i logiczne. Nie budzące wątpliwości były zeznania świadków, w tym w szczególności: T. B. (znajomego i sąsiada powódki), E. F. (która sprzątała u powódki) A. P. (wcześniejszej najemczynie), M. W. (2) (po wyprowadzce wykonywał oględziny i kosztorys), którzy znali stan nieruchomości przed wprowadzeniem się powodów. Odtworzony przy ich pomocy przebieg zdarzeń w świetle doświadczenia życiowego, a także twierdzeń powódki, szczególnie w kontekście powstania szkód w trakcie zamieszkiwania tam pozwanych, jest całkowicie wiarygodny.

Zawarta pomiędzy stronami umowa najmu określała czas najmu do 01.07.2020 r. strony jednak ustaliły wcześniejsze jej rozwiązanie. Pozwaniem nie przedstawili niezbędnych przy najmie okazjonalnym oświadczeń, nie dogadywali się z wynajmującą więc strony zgodnie ustaliły datę wyprowadzki.

Roszczenie pozwanej o zapłatę odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu najmu w kwocie 8.262 zł oraz czynszu za wrzesień i zwrotu zapłaty za wywóz szamba w kwocie 145 złotych było uzasadnione.

W myśl art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Wykładnia przepisu art. 675 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że nie za każde pogorszenie rzeczy odpowiada najemca, lecz tylko za takie, które jest następstwem nieprawidłowego jej użytkowania. (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, opubl. OSA Nr 3/1992 poz. 22). Jednocześnie w § 3 wprowadzono domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Sposób skonstruowania przepisu oraz jego wykładnia prowadzą do jednoznacznego wniosku, że najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko i wyłącznie za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Skoro zaś w przepisie wprowadzono wyżej wymienione domniemanie o dobrym stanie rzeczy przekazywanej najemcy, to na niego został przerzucony ciężar dowodu. Samo domniemanie jest przy tym wzruszalne, dzięki czemu może więc być ono kwestionowane przez najemcę za pomocą wszelkich środków dowodowych. W związku z tym udowodnienie okoliczności, że zużycie (pogorszenie) rzeczy jest następstwem prawidłowego jej używania, obciąża najemcę (zob. orz. SN z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, niepubl.). Nie ma przy tym przeszkód, aby najemca wykazywał też, że oddaje przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

Na podstawie art. 675 k.c. wynajmujący może się ubiegać o odszkodowanie obejmujące koszt przywrócenia do stanu poprzedniego uszkodzonej lub zniszczonej rzeczy. Nie wyłącza to jednak odpowiedzialności najemcy za szkodę na zasadach ogólnych (por. uchwała SN (7) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, opubl. OSN Nr 12/1984 poz. 209 oraz uchwała SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, opubl. OSN Nr 6/1998 poz. 91).

Zadaniem powódki jako wynajmującej było przekonujące wykazanie wysokości szkody. W tej sferze powódka przedstawiła skonkretyzowane i zindywidualizowane zestawienia kosztów sporządzone przez wynajętego przez nią rzeczoznawcę i odnoszące się wprost do przedmiotowego domu, zawnioskowała licznych świadków oraz zawnioskowała dowód z opinii biegłego. Ostatecznie też zrezygnowała z części roszczeń i cofnęła częściowo powództwo.

W analizowanej sprawie na datę zawarcia umowy (w dniu 27.06.2018r.) najemcy nie mieli żadnych uwag ani zastrzeżeń co do stanu technicznego domu, co oznacza że dom był w dobrym stanie oraz odpowiadało ich oczekiwaniom i potrzebom. Jasnym jest także to, że na moment ustania umowy najmu i zwrotu przedmiotu umowy, w domu występował szkody w postaci zniszczenie kanapy i fotela, odstawania paneli spowodowanego zawilgoceniem, uszkodzeniem krawężników, drobnych uszkodzeń elewacji, uszkodzenia zamka w drzwiach garażu. Niektóre fakty zostały w sumie przez pozwanych przyznane – zniszczenie kanapy i fotela za co strony uzgodniły odszkodowanie w wysokości 1200 zł, uszkodzenie krawężników (będące wynikiem próby wybudowania kojca przez A. J. (1)), pozostałe wynikały z zeznań świadków. Odnośnie uszkodzeń krawężników i zdemontowania polbruki pozwani bronili się tym, że powódka wyraziła zgodę na wykonanie kojca dla psów. Niemniej jednak zgodnie z umową prace wymagające ingerencji w trwałe elementy powinny być między stronami uzgodnione na piśmie. Nie sposób przyjąć, że powódka wyraziła zgodę na pocięcie krawężników i pozostawienie części zdemontowanych kostek brukowych. Zatem za powyższe uszkodzenia należało się powódce odszkodowanie. Pozostałe uszkodzenia zostały potwierdzone zeznaniami świadków. Należy zwrócić uwagę, że zeznania obcych sobie osób tj. wcześniejszej najemczynie A. P. i sprzątaczkę E. F. co do stanu paneli, rolet korelowały ze sobą wzajemnie. E. F. sprzątała dom zarówno przed wprowadzeniem się pozwanych jak i po ich wyprowadzce więc miała możliwość poczynienia obserwacji. Stan rolet i paneli, a także krawężników fotela i kanapy potwierdził też wykonujący oględziny i kosztorys M. W. (1) i sąsiad T. B., który podkreślał ogólny bałagan: pocięte krawężniki, rozpruty fotel, przypalone panele. Przy czym T. B. również był w domu przed wprowadzeniem się pozwanych i po ich wyprowadzce. Zatem biorąc pod uwagę spójność i szczegółowość zeznań świadków sąd mógł ustalić przedstawiony w stanie faktycznym zakres uszkodzeń.

Wysokość odszkodowania sąd zaś ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego K. R.. Opinia była rzetelna i odpowiadała na pytania sądu, zaś w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie 03.03.21 r. biegły szczegółowo ustosunkował się do stawianych zarzutów. Sąd uzyskał od biegłego wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania.

Odnośne zapłaty czynszu za wrzesień to przedmiotem żądania była część czynszu za okres od 1-11 (dzień wyprowadzki), skoro strony uzgodniły czynsz w wysokości 1900 zł to prawidłowo powódka wezwała ich do zapłaty kwoty 696 zł. Pozwani nie przedstawili dowodu na okoliczność jej uiszczenia. Czynsz nie obejmował opłat eksploatacyjnych w tym związanych z odbiorem ścieków zatem również uzasadnione było żądanie zapłaty z tego tytułu.

Pozwany przesłuchany na rozprawie 8 lipca 2020 r. 00:50 uznał roszczenie w zakresie czynszu za wrzesień i kosztów wywozu szamba.

Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W niniejszej sprawie uznanie powództwa jest zgodne z prawem, nie zmierza do obejścia prawa i nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Mając na uwadze powyższe sąd jest obowiązany wydać wyrok zgodny z uznaniem powództwa.

Na marginesie należy dodać, że ponieważ pozwani nie złożyli stanowczego i jednoznacznego oświadczenia o potrąceniu z wpłaconą przez nich kaucją w wysokości 2500 zł, sąd nie dokonywał jej zaliczenia.

Przez przeoczenie sąd nie orzekł o odsetkach od zasądzonej kwoty. Przeoczenie to było oczywistą omyłką, którą sąd sprostował zgodnie z treścią przepisu art. 350 § 1 k.p.c. Sąd może z urzędu bądź na wniosek sprostować w postanowieniu niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki.

Z uwagi na to, iż wskutek oczywistej omyłki sąd w wyroku nie wskazał rodzaju i terminu zasądzenia odsetek omyłkę tą należało sprostować i zasądzić żądane przez powódkę odsetki. Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Powódka wezwała pozwanych do zapłaty czynszu i odszkodowania pismem z dnia 27.09.2018 r. Odnośnie czynszu to zgodnie z umową miał być platyny z góry do dnia 30 każdego miesiąca. Powódka zażądała odsetek od daty późniejszej 14.10.18 r. do czego miała prawo, zatem sąd uwzględnił jej żądanie. Odnośnie odszkodowania dłużnik popada w opóźnienie jeżeli nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu, co nastąpiło po doręczeniu pisma. Pozwani nie uregulowali należności w określonym terminie dlatego uznać należało, że od 14.10.2021 r. byli w zwłóce. Odnośnie zaś odsetek od kwoty 145 zł (za wywóz nieczystości) to termin zapłaty wynikał z § 3 umowy i faktury.

Mając na uwadze powyższe sąd uznał żądanie w zakresie odsetek za uzasadnione.

W punkcie 2 sąd orzekł, na podstawie art. 355 k.p.c., o umorzeniu postępowania. Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umarza postępowanie, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. Stosownie zaś do treści art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia aż do wydania wyroku. W niniejszej sprawie strona powodowa częściowo cofnęła pozew w trakcie postępowania, a pozwani wyrazili na to zgodę (k. 282). W konsekwencji w niniejszej sprawie postępowanie należało umorzyć co do kwoty 7 773,66 zł, bowiem powódka cofnęła pozew w tej części. Zwrócić też należy uwagę, że w toku procesu, w związku z cofnięciem pozwu, sąd umorzył postępowanie co do kwoty 1118,68 zł (postanowienie z 14.07.2020 r., k. 182).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zasada jest, że w razie cofnięcia pozwu powód zobowiązany jest zapłacić pozwanemu koszty procesu. Wycofujący się z powództwa uważany jest bowiem za przegrywającego sprawę i jako taki ma obowiązek zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Sąd uznał więc, że obie strony powinny ponieść koszty postępowania i obarczył strony kosztami postępowania po połowie. Obie strony poniosły takie same koszty zastępstwa procesowego, powódka dodatkowo poniosła wydatki związane z opłatą od pozwu 900 zł i uiściła zaliczkę na koszty opinii biegłego. Wydatki w sprawie przedstawiały się następująco: zwrot kosztów stawiennictwa świadka 400 zł (k. 158), koszt opinii opinie biegłego 1 668,79 zł i 403,18 zł (k. 227 i 263). Aby strony były w jednakowym stopniu obciążone kosztami procesu Sąd nakazał pobrać od pozwanych 971,97 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa i zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 714,02 zł.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...).

4. (...).