

S ygn. akt I C 486/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 kwietnia 2023 r. w G.

sprawy z powództwa M. K., G. R.

przeciwko Tomy P., C. P.-T.

o zapłatę

zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwotę 14 478,96 zł. (czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 12 018,96 zł. od dnia 1 lipca 2020r do dnia zapłaty

- od kwoty 2 460 zł. od dnia 19 kwietnia 2023r do dnia zapłaty;

oddala powództwo w pozostałym zakresie;

wyroкови w punkcie 1. (pierwszym) co do kwoty 5600 zł. (pięć tysięcy sześćset złotych) nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

zasądza solidarnie od powódek na rzecz pozwanych kwotę 425,76 zł. (czterysta dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;

nakazuje ściąganie od powódek solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1660,66 zł. (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego do spraw budownictwa;

nakazuje ściąganie od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1379,64 zł. (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego do spraw budownictwa.

Sygnatura akt I C 486/20

UZASADNIENIE

Powódki M. K. i G. R. wniosły pozew przeciwko C. P. – T. i Tomy'emu P. o zapłatę kwoty 40.561,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lipca 2020 roku do dnia zapłaty tytułem należności wynikających z najmu domu w G. przy ul. (...) oraz kwoty 2.460 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wydania nakazu zapłaty do dnia zapłaty tytułem sporządzenia opinii technicznej dotyczącej uszkodzeń eksploatacyjnych w domu jednorodzinnym zlokalizowanym przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, iż w dniu 19 stycznia 2009r. zawarły z pozwanymi umowę najmu domu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. Czynsz najmu ustalono na kwotę 2.800 zł miesięcznie, a także pobrano kaucję w kwocie 2.800 zł. Aneksem z dnia 31 stycznia 2012r. ustalono, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, a każdej ze stron przysługuje jednomiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wypowiedzenia. Na początku 2020 roku pozwani poinformowali o zamiarze wypowiedzenia umowy, ustalono, że ostatnim dniem obowiązywania umowy będzie 31 marca 2020 roku. Rozmowy dotyczące sposobu naprawienia szkód, które zostały stwierdzone w lokalu nie zakończyły się sukcesem, nie doszło nawet do wspólnego podpisania protokołu odbiorczego domu. Pozwani, nie informując o swoich zamiarach umieścili klucze w skrzynce pocztowej i urwali kontakt z powodami. W celu zabezpieczenia stanu domu dla celów dowodowych powódki skorzystały z usług rzeczoznawcy majątkowego, który sporządził dokumentację fotograficzną i wycenił koszt przywrócenia domu do stanu pierwotnego na kwotę 34.961,52 zł brutto. Koszt opinii wyniósł 2.460 zł. Nadto, od stycznia 2020r. pozwani nie regulowali czynszu najmu za dom i po uwzględnieniu kaucji do zapłaty pozostaje kwota 5.400 zł. Mimo upływu z dniem 1 lipca 2020r. wyznaczonego w wezwaniu z dnia 17 czerwca 2020r. terminu, pozwani nie dokonali zapłaty.

(pozew, k. 2-6)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa ponad kwotę 5.600 zł stanowiącą zaległy czynsz najmu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana wyprowadziła się z nieruchomości w 2016 roku, lecz nie rozwiązała umowy co jej osoby z uwagi na zapewnienia powódek, że nie ma takiej potrzeby. Natomiast, pozwany już w styczniu 2020r. zamierzał rozwiązać umowę z powodu utrzymującego się zagrzybienia, jednak wszelką korespondencję prowadził w języku angielskim telefonicznie, z uwagi na nieznaną polskiego prawa nie dokonał tego na piśmie. Pozwani wskazali, że w trakcie rozmów poprzedzających rozwiązanie umowy mąż jednej z powódek J. K. sporządził kosztorys na kwotę około 17.000 zł, która została przez pozwanych uznana za wygórowaną i niezgodną z rzeczywistym stanem domu. Powódki nie przyjęły od pozwanych kluczy do domu, wskazując na konieczność rozliczenia szkód. Ostatecznie, pozwani złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu pismem z dnia 28 lutego 2020r. Zdaniem pozwanych dom od samego początku nie był w dobrym stanie, był zniszczony przez poprzednich najemców. Pozwani wskazali na zagrzybienie nieruchomości wynikające z nieudolnej naprawy dachu przez fachowców zatrudnionych przez powódki. Z uwagi na pleśń i obawy o zdrowie swoje i dzieci, pozwany zdecydował się nie korzystać z górnej kondygnacji domu. Pozwani wskazali, że dokonali licznych napraw i ulepszeń na swój koszt w łazience, piwnicy, kuchni, przedpokoju, a także wykonywali prace ogrodowe, postawili ogrodzenie w ogródku, zamontowali balustradę i odnowili schody, uszczelnili okna etc. Odnosząc się natomiast do wskazywanych przez powódki szkód, wskazali, że w większości wynikają one z normalnego zużycia i wieku, część wskazanych elementów wyposażenia od początku najmu była w złym stanie. Jeśli chodzi o drzwi, to z uwagi na uszkodzenie szyby zostały one wymontowane, nie było możliwości ich przechowywania w piwnicy czy komórce, jednak pozwani proponowali powódkom ich wymianę, bądź zapłatę kwoty 5000 zł, na co jednak te nie przystały. Pozwani podnieśli, że nieruchomość od momentu objęcia jej w najem nie była w pełni przystosowana do zamieszkiwania, nie było ciepłej wody, wiele elementów wymagało pilnej naprawy, zwłaszcza dach i elewacja, wiele elementów było niezgodnych z normami, a wynajmujący bagatelizowali niektóre zniszczenia, przez co stan domu się pogarszał. Wszelkie awarie i zniszczenia były na bieżąco zgłaszane wynajmującym. W związku z koniecznością napraw, podczas najmu pozwani wielokrotnie pozostawali bez możliwości pełnego korzystania z domu, choć uiszczali opłaty na czas. Dodatkowo, pozwani zwrócili uwagę, że powódki zamierzają wyburzyć sporny budynek i postawić dwa nowe w zabudowie bliźniaczej, co tylko potwierdza, że ich żądanie jest nieuzasadnione.

(odpowiedź na pozew, k. 61-69)

Na rozprawie pozwani uznali powództwo co do żądania zapłaty kwoty 5.600 zł z tytułu czynszu najmu.

(protokół rozprawy z dnia 24 listopada 2021 roku, k. 238v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 stycznia 2009 roku pomiędzy powódkami M. K. i G. R. (jako wynajmującymi) a pozwanymi C. P. – T. i Tomy'm P. (jako najemcami) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem była działka o powierzchni 533 m² zabudowana dwukondygnacyjnym domem mieszkalnym, położona w G. R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość została oddana najemcom w najem na cele wyłącznie mieszkalne, bez prawa prowadzenia działalności gospodarczej (2.1). Pierwotnie umowa została zawarta na czas określony od dnia 2 lutego 2009 roku do dnia 31 stycznia 2012 roku z możliwością przedłużenia na dalszy okres, za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej (2.3). Stan techniczny domu wraz z wyposażeniem i umeblowaniem miał zostać określony protokołem zdawczo – odbiorczym, sporządzonym w dniu wydania najemcy przedmiotu najmu i stanowić miał integralną część umowy (1.2). Czynsz najmu ustalono w wysokości 2.800 zł i był on płatny miesięcznie z góry do dnia 5-ego każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy (2.5). Nadto, strony ustaliły kaucję w wysokości 2.800 zł, która miała stanowić zabezpieczenie za ewentualne zaległości czynszowe i inne koszty związane z usunięciem usterek powstałych w przedmiocie najmu, oprócz usterek wynikających z normalnego użytkowania przedmiotu najmu. Kaucja miała zostać rozliczona najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia zakończenia najmu, po rozliczeniu ewentualnych zaległości z tytułu najmu. Najemca zobowiązał się do pokrycia w pełnej wysokości kosztów usunięcia szkód powstałych w przedmiocie najmu, wykraczających poza normalne zużycie (2.7). Najemca zobowiązał się także używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o jego stan techniczny oraz wykonywać drobne naprawy, jednak bez dokonywania jakichkolwiek przebudów (3.1). Najemca ponosił odpowiedzialność za zgromadzone w przedmiocie najmu składniki majątkowe stanowiące własność wynajmującego określone w protokole zdawczo – odbiorczym (3.2). Jeżeli przy objęciu przedmiotu najmu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wynajmującego (3.3). Najemca był zobowiązany umożliwić wynajmującemu dokonanie przeglądów stanu technicznego przedmiotu najmu i wykonanie w nim napraw w każdorazowo uprzednio uzgodnionym terminie (3.4). W przypadku nie dokonania przez wynajmującego napraw w uzgodnionym terminie, bądź wyznaczenia terminu dłuższego od 7 dni, po przedstawieniu wyceny najemca miał prawo dokonać napraw na koszt wynajmującego i potrącić uzasadnione wydatki z należnego czynszu (3.5). Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, uwzględniając zużycie wynikające z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu (5.1). Przekazanie przedmiotu najmu wynajmującemu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (5.2).

(dowód: umowa najmu z dnia 19 stycznia 2009 roku, k. 10-11)

W dniu 31 stycznia 2009 roku M. K. i C. P. – T. podpisały protokół przekazania lokalu. W protokole nie zawarto żadnych uwag co do stanu technicznego czy wyposażenia domu.

(dowód: protokół przekazania lokalu z dnia 31 stycznia 2009 roku, k. 13)

W dacie oddania przedmiotowej nieruchomości pozwanym w najem podłogi i schody były już zużyte, wymagały cyklinowania i lakierowania, stolarka drzwiowa była starego typu, pomieszczenia garażu i piwnicy były niewykończone, na schodach nie było zamontowanej balustrady.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa G. K., k. 257-277 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 306-317, częściowo przesłuchanie pozwanej C. P. – T., płyta CD k. 240)

W dniu 31 stycznia 2012 roku strony zawarły aneks do wyżej opisanej umowy najmu, postanawiając, że umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 lutego 2012r., a każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wypowiedzenia.

(dowód: aneks z dnia 31 stycznia 2012 roku, k. 12)

W trakcie trwania stosunku najmu pozwani wielokrotnie zgłaszali mężowi wynajmującej J. K. awarie i konieczność dokonania napraw. Pozwani zgłaszali m.in. problemy z dachem, zatkanym odpływem, nieszczelnością brodzika, przeciekiem z instalacji wanny, niedomykającym się oknem, piecem gazowym, zaciekiem w dużym pokoju na piętrze. Awaria pieca wystąpiła dwukrotnie. Za każdym razem piec nie działał przez kilka dni. W końcu wynajmujący zdecydowali się wymienić piec. Na prośbę pozwanych wynajmujący wymienili zewnętrzne drzwi wejściowe. Około 2015 roku w trakcie wichury zerwane zostały rynny. Wynajmujący przeprowadzili naprawę rynien i wymianę komina. Dach został pokryty dodatkową warstwą papy. Ponadto, w okresie najmu pozwana zwróciła się do wynajmującej M. K. o podłączenie nowego licznika gazu.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220, zeznania świadka P. S., płyta CD k. 220, przesłuchanie powódki M. K., płyta CD k. 240, częściowo przesłuchanie pozwanej C. P. – T., płyta CD k. 240)

Pozwani także ponosili koszty napraw i ulepszeń, np. naprawy dachu, kotła, wykonania balustrady, usunięcia nieszczelności gazowych i wymiany pompy w kotle. W takich sytuacjach czynsz za dany miesiąc był pomniejszany o kwotę poniesionych przez najemców kosztów. Pozwani płacili czynsz regularnie i do końca 2019 roku nie mieli z tego tytułu zaległości.

(dowód: potwierdzenia przelewów bankowych, k. 98-101)

Za zgodą wynajmujących pozwani wykonali poręcz parteru na piętro, a także przystosowali piwnicę do celów mieszkalnych. W piwnicy pozwany zorganizował studio nagrań, w tym umieścił tam specjalną kabinę. W celu wygłuszenia pomieszczenia pokryli ściany gąbką. W łazience na piętrze najemcy wymienili prysznic na wannę, bez zgody wynajmujących.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220, zeznania świadka P. S., płyta CD k. 220, przesłuchanie powódki M. K., płyta CD k. 240)

W czasie zamieszkiwania w domu przy ul. (...) pozwani mieli kilka psów.

(dowód: przesłuchanie pozwanej C. P. – T., płyta CD k. 240)

Przedmiotowy dom został wybudowany w 1964 roku, a w 2003 roku przeszedł remont polegający m.in. na ociepleniu ścian zewnętrznych i wymianie stolarki okiennej. Podłogi z klepki były układane w 1964 roku, a podczas remontu w 2003 roku zostały jedynie wycyklinowane i polakierowane. Następnie, przez okres dwóch lat budynek był wynajmowany m.in. przez firmę. Około (...) wynajmujący dokonali odświeżenia wnętrza domu.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220, przesłuchanie powódki M. K., płyta CD k. 240, przesłuchanie powódki G. R., płyta CD k. 240)

Na dzień zakończenia najmu przedmiot umowy posiadał następujące uszkodzenia będące skutkiem ponadnormatywnego zużycia, wynikającego z nieprawidłowego użytkowania: umywalka w wc (1 szt.), nieposprządana kuchnia, niezdemontowane haki, uszkodzony otwór przy oknie w salonie (1 m²), wyklejona pianka na ścianach, uszkodzenie boazerii (1 mb), zdemontowane skrzydła drzwiowe z ościeżnicami (2 szt.), brak szyby w drzwiach (1 szt.), uszkodzenie drzwi wc (1 szt.), rozwieszony sznurki na pranie (1 mb), brak umywalki (1 szt.), wykruszony tynk (0,5 mb), zbity szyba w sypialni nad salonem (2,25 m²), uszkodzony ucięty parapet (1,5 mb), przerobione drzwi do garażu, pozostawiony bałagan pod tarasem, zaniedbany ogród, pozostawione śmieci.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa G. K., k. 257-277 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 306-317, częściowo zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220, częściowo przesłuchanie powódki M. K., płyta CD k. 240, częściowo przesłuchanie powódki G. R., płyta CD k. 240, częściowo przesłuchanie pozwanej C. P. – T., płyta CD k. 240)

Wartość prac niezbędnych do przywrócenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu do stanu niepogorszonego wynosi kwotę 6.418,96 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa G. K., k. 257-277 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 306-317)

W dniu 27 stycznia 2020 roku J. K. przesłał pozwanej wycenę, którą sporządził na podstawie informacji z Internetu i konsultacji ze stolarzem i specjalistą od remontów. Kosztorys obejmował następujące prace:

- salon o powierzchni 20 m² na parterze: parkiet 1/2 kosztów – 300 zł; drzwi na wymiar 1.350 zł; uzupełnienie ubytku przy drzwiach balkonowych (szpachlowanie, wyrównanie, pomalowanie) – 50 zł, malowanie futryny – 40 zł;

- mały pokój o powierzchni 12,4 m² na parterze: mycie tapet – 157 zł, parkiet 1/2 kosztów – 186 zł; sufit malowanie – 161 zł, szyba do wstawienia w drzwiach – 80 zł, malowanie futryny i drzwi – 110 zł;

- kuchnia o powierzchni 10,5 m² na parterze: sufit malowanie – 136 zł, tapeta do wymiany 322 zł, deski 5 m² – 150 zł, cztery krzesła – 240 zł, fuga do wymiany – 80 zł, pomalowanie kafli z przygotowaniem podłoża – 280 zł, drzwi na wymiar – 1.350 zł, malowanie futryny – 40 zł;

- hol o powierzchni 5 m² na parterze: gąbka do usunięcia i odmalowania lakierem – 600 zł, sufit malowanie – 65 zł, drzwi na wymiar – 1.350 zł;

- łazienka o powierzchni 1,5 m² na parterze: umywalka – do wstawienia, sufit malowanie – 15 zł, malowanie futryny i drzwi – 110 zł;

- duży pokój o powierzchni 20 m² na piętrze: tapeta do wymiany – 1.150 zł, sufit malowanie – 260 zł, malowanie futryny i drzwi – 110 zł;

- mały pokój o powierzchni 10 m² na piętrze: malowanie futryny – 40 zł, drzwi na wymiar – 1.350 zł, sufit malowanie – 130 zł, tapety mycie i poprawki – 145 zł;

- średni pokój o powierzchni 13 m² na piętrze: sufit malowanie – 169 zł, deski 1/2 kosztów – 195 zł, tapeta do wymiany – 600 zł, malowanie futryny i drzwi – 110 zł;

- łazienka o powierzchni 4,3 m² na piętrze: usunięcie wanny – 150 zł, wstawienie brodzika o baterii – 750 zł, umywalka wraz z baterią i montażem – 500 zł, lustro – 150 zł, szyba do wymiany w drzwiach – 50 zł, kafelki do wstawienia po wannie – 500 zł, malowanie futryny i drzwi – 110 zł;

- hol o powierzchni 5 m² na piętrze: ubytki w ścianie, poprawki, malowanie ścian i sufitu – 230 zł;

- schody i klatka schodowa: mycie tapet i poprawki na klatce – 300 zł; przygotowanie pod lakierowanie i lakierowanie schodów – 2.100 zł;

- parapety – odmalowanie 10 szt. – 200 zł;

- ogród – przycięcie drzewa, uporządkowanie ogrodu – 400 zł;

- kaucja = czynsz za styczeń;

- czynsz za luty: 2.800 zł.

- nadto: poręcz i furtka na klatce schodowej – 1.500 zł, pralka – 500 zł, łóżko w dużym pokoju – 300 zł, łóżko piętrowe – 200 zł.

Łącznie koszt doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego wyceniono na kwotę 17.171 zł. Przedmiotowa wycena została sporządzona po oględzinach przeprowadzonych przez J. K. w styczniu 2020 roku.

(dowód: wydruki korespondencji e – mailowej stron, k. 14, kosztorys remontu, k. 19-20)

Pozwana nie zaakceptowała wyceny. Doszło do spotkania stron, na którym jednak nie osiągnięto porozumienia co do rozliczenia kosztów zniszczeń.

W dniu 24 lutego 2020 roku J. K. poinformował pozwaną, że jeśli do końca lutego dom nie zostanie oddany po odnowieniu/odświeżeniu zgodnie z ustalonym zakresem wynajmujący będą zmuszeni podjąć kroki prawne, jako że zacznie się trzeci miesiąc bez uiszczenia czynszu.

W e – mailu z dnia 29 lutego 2020 roku pozwana wskazała, że pozwani są gotowi pokryć czynsz za miesiąc luty oraz zapłacić kwotę 5.000 zł tytułem ich udziału w kosztach remontu domu, przekazać klucze do domu oraz zdać dom w stanie w jakim się wówczas znajdował w dniu 29 lutego 2020 roku. Jednocześnie pozwana oświadczyła, że wypowiada umowę najmu zgodnie z art. 683 § 2 k.c. ze skutkiem na dzień 31 marca 2020 roku. W tym też dniu pozwani zobowiązali się przekazać klucze i dom oraz spisać odpowiednie protokoły. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało również przesłane pocztą. J. K. potwierdził tego samego dnia otrzymanie oświadczenia.

W dniu 31 marca 2020 roku pozwana poinformowała za pośrednictwem poczty elektronicznej, że klucze zostawi w skrzynce pocztowej. Następnie, strony próbowały ustalić datę podpisania protokołów zdawczo – odbiorczych.

W e – mailu z dnia 1 kwietnia 2020 roku J. K. zaproponował, by celem rozliczenia najmu pozwani zapłacili kwotę 10.000 zł oraz czynsz za dwa miesiące w kwocie 5.600 zł, płatne w ratach, np. 10 rat po 1.560 zł.

(dowód: wydruki korespondencji e – mailowej stron, k. 14-18, zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220)

W kwietniu 2020 roku powodowie zlecili (...) sp. z o.o. opracowanie ekspertyzy na okoliczność powstania uszkodzeń innych niż zużycie wynikające z typowej eksploatacji oraz wycenę szkody. Zgodnie z opinią techniczną koszt naprawy uszkodzeń wynosił 28.424 zł netto.

(dowód: opinia techniczna, k. 21-44)

Koszt sporządzenia opinii technicznej dotyczącej uszkodzeń eksploatacyjnych wyniósł 2.460 zł.

(dowód: faktura VAT, k. 45)

Pozwani nie uiszcili czynszu najmu za okres od stycznia do marca 2020 roku.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220)

Pismem z dnia 15 czerwca 2020 roku powódki – reprezentowane przez fachowego pełnomocnika – wezwały pozwanych do zapłaty kwoty 40.561,52 zł w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Na powyższą kwotę składały się: koszt przywrócenia domu do stanu pierwotnego – 34.961,52 zł, a także nieuiszczony czynsz najmu za trzy miesiące (z uwzględnieniem kaucji) – 5.600 zł. Wezwanie zostało pozwany doręczone w dniu 17 czerwca 2020 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 15 czerwca 2020 roku, k. 46-47 wraz z wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 48-49)

Przedmiotowa nieruchomość została przez wynajmujące sprzedana w sierpniu 2020 roku.

(dowód: zeznania świadka J. K., płyta CD k. 220)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków J. K. i P. S., dowodu z przesłuchania stron oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na wymienionych powyżej dowodach z dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony niniejszego postępowania w postaci umowy najmu wraz z aneksem, protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 31 stycznia 2009 roku, faktury VAT, korespondencji stron etc. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie wykazała w myśl art. 253 k.p.c. ani nawet nie twierdziła, że wymienione powyżej dokumenty nie są autentyczne a zawarte w nich oświadczenia nie pochodzą od osób wymienionych jako ich wystawcy. Sąd z urzędu również nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do ich autentyczności czy wiarygodności. Natomiast, jeśli chodzi o prywatną opinię techniczną przygotowaną przez (...) sp. z o.o. na zlecenie powódek, to stanowiła ona wiarygodny i przydatny dowód do stwierdzenia stanu nieruchomości na dzień zakończenia najmu. Natomiast, w zakresie dotyczącym kwalifikacji poszczególnych uszkodzeń pod kątem zużycia będącego wynikiem nieprawidłowego użytkowania, czy też wartości prac koniecznych do przywrócenia stanu nieruchomości w jakim powinna znajdować się po zakończeniu najmu Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego. W odróżnieniu bowiem od autora opinii technicznej, który był związany z powódkami umową, biegły nie miał żadnego interesu, aby wydać opinię korzystną dla którejkolwiek ze stron.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę wiarygodności osobowego materiału dowodowego, to w znacznej części na wiarę zasługują zeznania świadka J. K.. Przede wszystkim należy wskazać, że zeznania tegoż świadka były przydatne do wyrokowania w zakresie dotyczącym stanu nieruchomości na dzień zakończenia najmu i ponadnormatywnego zużycia przedmiotu najmu, gdyż w istotnej części korelowały z pozostałymi dowodami, w szczególności z opinią biegłego oraz dokumentacją fotograficzną wykonaną na zlecenie powódek przez firmę zewnętrzną. W świetle zeznań pozwanej należało również dać wiarę zeznaniom świadka co do przebiegu najmu, zakresu dokonanych napraw, przeróbek budowlanych dokonanych przez najemców w trakcie trwania stosunku najmu. Świadek przyznał, że na część przeróbek (np. balustrada, przystosowanie piwnicy do potrzeb mieszkalnych) wynajmujący wyrazili zgodę, co nie budzi wątpliwości w świetle zeznań innych przesłuchanych w niniejszej sprawie osób. Natomiast tylko częściowo Sąd oparł się na zeznaniach małżonka pozwanej w zakresie dotyczącym stanu nieruchomości z dnia oddania jej w najem pozwanym. Zważyć należy, iż J. K. zeznał, że w dniu zawarcia przez strony umowy najmu podłogi w całym domu były w dobrym stanie, w 2003 roku zostały odnowione, wycyklinowane i polakierowane i tylko w jednym miejscu (tj. małym pokoju na parterze) widoczne były ślady wytarcia. Zeznania świadka w tym zakresie nie znajdują jednak potwierdzenia w świetle przedstawionej dokumentacji fotograficznej dołączonej do odpowiedzi na pozew, a także zeznań świadka P. S. czy zeznań pozwanej. Nadto, dokonując ustaleń faktycznych w sprawie nie sposób oprzeć się na zeznaniach tegoż świadka w zakresie dotyczącym wartości prac koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu, w jakim powinna znajdować się po zakończeniu najmu. Świadek wskazał, że wycenił ten koszt na kwotę 17.000 zł, niemniej należy zauważyć, że przy wycenie zostały uwzględnione również nakłady związane z naprawą elementów wyposażenia, które nosiły ślady zużycia będącego skutkiem prawidłowego korzystania. Zresztą świadek sam przyznał, że nie posiada wiedzy pozwalającej na rozróżnienie uszkodzeń będących skutkiem prawidłowego i ponadnormatywnego zużycia.

W części ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd oparł na zeznaniach świadka P. S., która w trakcie zamieszkiwania pozwanych na spornej nieruchomości kilkakrotnie odwiedzała ich, stąd miała wiedzę o stanie przedmiotu najmu. Przede wszystkim, wobec dołączonej do odpowiedzi na pozew dokumentacji fotograficznej za wiarygodne należało uznać zeznania tego świadka dotyczące stanu podłóg z daty zawarcia umowy najmu. Nadto, świadek potwierdziła, że w domu był problem z wilgocią, dachem czy rynnami, a także wskazała, że najemcy dokonali wymiany prysznicza na wannę, montażu balustrady, a także wykonali remont pomieszczeń piwnicznych, co potwierdzają również zeznania pozostałych przesłuchanych w niniejszej sprawie osób. Zwrócić jednak należy, iż świadek ostatni raz w domu będącym przedmiotem najmu była w 2015 roku, w związku z tym nie miała własnych

spostrzeżeń odnośnie stanu nieruchomości w dacie zakończenia najmu i w tym zakresie opierała się na relacjach pozwanych, z którymi utrzymuje stosunki towarzyskie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się także na zeznaniach powódek. Opisuując stan nieruchomości na dzień zakończenia najmu M. K. wskazała na brak niektórych elementów (umywalka na parterze, drzwi do salonu, drzwi do kuchni, umywalka na piętrze, kabina prysznicowa), zaniedbanie ogrodu, nieusunięcie części zamontowanych przez najemców elementów (wygłuszenie piwnicy). Nadto, za wiarygodne należało uznać zeznania dotyczące zgłaszanych przez najemców awarii i usterek w trakcie najmu, dokonywanych napraw przez wynajmujących. W tym zakresie zeznania powódki korelują bowiem z opinią biegłego czy zeznaniami świadka J. K.. Natomiast druga z powódek, G. R. nie była w stanie wskazać w jakim stanie przedmiot najmu znajdował się w chwili wydania go pozwany, opisała jedynie stan nieruchomości z marca 2020 roku. Odnośnie przebiegu najmu nie posiadała szczegółowej wiedzy, gdyż – jak wskazała – kwestią najmu i kontaktów z najemcami zajmowała się jej siostra i szwagier.

W części Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej C. P. – T.. Przede wszystkim, w świetle załączonych do akt sprawy zdjęć, wątpliwości Sądu nie budziły zeznania najemczynie odnośnie stanu podłóg i schodów, piwnicy i garażu z daty zawarcia umowy najmu. Nadto, pozwana przyznała, że na dzień zakończenia stosunku najmu brakowało niektórych elementów wyposażenia, które znajdowały się na nieruchomości w dniu zawarcia najmu. W tym kontekście pozwana wymieniła: umywalkę na parterze, umywalkę i brodzik z kabiną prysznicową na piętrze, drzwi do dużego pokoju na parterze, drzwi do kuchni, drzwi pomiędzy przedpokojem a przedsionkiem. Nadto, zeznała, że do momentu zwrotu nieruchomości pozwani nie usunęli pianki ze ścian w piwnicy, uznając, że stan tego pomieszczenia w dacie oddania im go w najem był gorszy, przyznała, że pozwani przerobili drzwi do garażu, a także potwierdziła, że było pęknięcie szyby w dużym pokoju na piętrze oraz uszkodzenie części tapety powstałe przy usuwaniu grzyba.

Za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał także opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa G. K.. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę techniczną, jest jasna a wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Nadto, w opinii uzupełniającej biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową, o czym - dla jasności wyводу - szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia. W związku z powyższym Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

Natomiast, na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235² § 1 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego Tomy'ego P., albowiem mimo prawidłowego wezwania pozwany nie stawił się na rozprawie i nie usprawiedliwił swojej nieobecności. Nadto, na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 205³ § 2 k.p.c. Sąd pominął wnioski dowodowe powodów o przesłuchanie świadków D. Z., G. J. i A. K., uznając je za spóźnione. Zważyć należy, iż zarządzeniem z dnia 7 października 2020 roku pełnomocnik powódek został zobowiązany do wskazania wszystkich twierdzeń i dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy pod rygorem utraty prawa do ich powoływania w toku dalszego postępowania. Mimo doręczenia tego wezwania w dniu 30 października 2020 roku, wniosek dowodowy złożony dopiero w dniu 20 września 2021 roku. Jednocześnie, zważywszy, iż kwestia stanu technicznego domu w okresie najmu od początku była sporna, nie sposób uznać, aby potrzeba powołania wyżej wskazanych dowodów wynikła później.

Przechodząc do kwestii merytorycznych, należy wskazać, że w niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanych dwojakiego rodzaju należności. Po pierwsze, dochodzili zapłaty kwoty 5.600 zł z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu za okres od stycznia do marca 2020 roku. Podstawę tego roszczenia stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Po drugie, powodowie domagali się zapłaty kwoty 34.961,52 zł tytułem odszkodowania za szkodę stanowiącą koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego oraz kwoty 2.460 zł tytułem zwrotu kosztów opinii technicznej. Podstawę prawną tego żądania stanowił przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. Stosownie do 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. Jak wskazuje się w

doktrynie zachowanie najemcy naruszające przepis art. 675 § 1 k.c. stanowi nienależyte wykonanie umowy najmu, a odpowiedzialność odszkodowawcza najemcy ma charakter odpowiedzialności kontraktowej, ponoszonej na podstawie art. 471 k.c. (zob. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023), w myśl którego dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Odnosząc się już szczegółowo do poszczególnych roszczeń powódek, należy wskazać, że ostatecznie pozwani uznali powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 5.600 zł z tytułu zaległego czynszu najmu. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Konsekwencją uznania przez pozwanego powództwa jest konieczność uwzględnienia przez sąd powództwa w zakresie, w jakim pozwany uznał powództwo bez potrzeby przeprowadzania w tym zakresie postępowania dowodowego. Uznanie powództwa przez pozwanego nie wiąże sądu orzekającego, o tyle, że wydając orzeczenie w sprawie jest on obowiązany dokonać oceny uznania powództwa pod kątem istnienia przesłanek negatywnych określonych w art. 213 § 2 k.p.c. – sprzeczność z prawem, z zasadami współzycia społecznego lub zamiar obejścia prawa. Uznanie powództwa jest bezwarunkowym oświadczeniem woli i wiedzy pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 11 sierpnia 2017r., VI ACa 1914/16, L.). W rozpatrywanym przypadku Sąd nie dopatrzył się żadnych przesłanek przemawiających za tym, że uznanie powództwa jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Pomiędzy stronami bezsporny był bowiem zarówno fakt braku zapłaty przez najemców czynszu za okres trzech miesięcy, tj. za okres od stycznia do marca 2020 roku, jak również wysokość czynszu, która została określona w umowie. Łączna kwota zaległości pozwanych z tytułu czynszu wynosiła 8.400 zł (3 x 2.800 zł), przy czym do kwoty 2.800 zł została pokryta z wpłaconej przez nich przy zawarciu umowy kaucji odpowiadającej wysokości jednomiesięcznego czynszu.

Natomiast, jeśli chodzi o roszczenie odszkodowawcze, to spór dotyczył zarówno tego, czy najemcy zwrócili przedmiot najmu w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, jak również wysokości szkody. Podkreślić należy, iż po zakończeniu najmu rzecz powinna być zwrócona wynajmującemu w stanie niepogorszonym, tzn. w takim stanie, w jakim znajdowała się w chwili wydania najemcy, z tolerancją dla jej zużycia w wyniku prawidłowego używania, oznaczającego używanie w sposób określony w umowie, a jeżeli umowa tego nie precyzuje, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 k.c.). Za pogorszenie rzeczy przez jej zużycie w czasie trwania najmu będące następstwem prawidłowego używania najemca nie ponosi odpowiedzialności (art. 675 § 1 k.c.). Jego odpowiedzialność odszkodowawcza, stosownie do zasad ogólnych (art. 471 k.c.), jest związana z pogorszeniem rzeczy najętej wskutek nieprawidłowego jej używania. Na najemcy spoczywa ciężar udowodnienia, że zużycie (pogorszenie) przedmiotu najmu jest usprawiedliwione używaniem, które wykonywał prawidłowo (zob. wyrok SN z 11 maja 1999r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 206; wyrok SA w Gdańsku z 27 kwietnia 2017r., I ACa 855/16, L.). Zważyć należy, iż w rozpatrywanym przypadku strony nie dokonały modyfikacji zasad odpowiedzialności najemcy w ramach zasady swobody umów i podobnie jak w regulacji ustawowej w pkt 5.1 strony zastrzegły, że po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, uwzględniając zużycie wynikające z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu. Ponadto, w pkt 2.7 wskazano, że najemca jest zobowiązany do pokrycia w pełnej wysokości kosztów usunięcia szkód powstałych w przedmiocie najmu, wykraczających poza normalne zużycie. Dla ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej najemcy ponoszonej w następstwie zwrotu rzeczy najętej w stanie pogorszonym ponad stan zużycia będący następstwem prawidłowego używania istotne znaczenie ma ustanowione przepisem art. 675 § 3 k.c. domniemanie prawne, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Jak słusznie wskazuje Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 30 maja 2017 r. I ACa 346/16, L., domniemanie to ma charakter wzruszalny, a zatem może być zatem obalone poprzez przedstawienie przez najemcę dowodów świadczących o odmiennym stanie przedmiotu najmu. W niniejszej sprawie pozwani (najemcy) częściowo zdołali obalić wyżej wskazane domniemanie, wykazując, że w dacie oddania w najem, niektóre elementy znajdowały się w stanie dalekim od dobrego. W celu odparcia zarzutów wynajmujących najemcy złożyli dokumentację fotograficzną

przedstawiającą stan nieruchomości. Na podstawie tegoż dowodu można stwierdzić, że w momencie zawarcia umowy najmu podłogi i schody drewniane były w znacznym stopniu zużyte, wymagały cyklinowania i lakierowania, stolarka drzwiowa była starego typu, nie było balustrady na schodach, zaś pomieszczenia garażu i piwnicy były niewykończone. Powyższe potwierdzają także zeznania świadka P. S. oraz pozwanej. Zważyć należy, iż roszczenie odszkodowawcze powódki opierały na prywatnej opinii technicznej wykonanej przez firmę (...) sp. z o.o., która koszt naprawy uszkodzeń i dokonanych przez najemców przeróbek określiła na kwotę 28.424 zł netto. W przedmiotowej ekspertyzie zawarto dość obszerną dokumentację fotograficzną przedstawiającą stan nieruchomości w momencie zwrotu przez najemców. Przedmiotowa dokumentacja pozwoliła biegłemu ocenić stan domu z chwili jej zwrotu oraz odróżnić uszkodzenia, które były skutkiem nieprawidłowego użytkowania od uszkodzeń, które wynikały ze zwykłego zużycia, będącego wynikiem prawidłowej eksploatacji oddanej w najem rzeczy. Z opinii biegłego wynika, że skutkiem ponadnormatywnego zużycia, wynikającego z nieprawidłowego użytkowania były takie zniszczenia jak usunięcie umywalki w wc, nieposprzątanie kuchni, niezdemontowane haki, uszkodzony otwór przy oknie w salonie, wyklejona pianka na ścianach, uszkodzenie boazerii, zdemontowane skrzydła drzwiowe z ościeżnicami (2 szt.), brak szyby w drzwiach, uszkodzenie drzwi wc, rozwieszony sznurki na pranie, brak umywalki, wykruszony tynk, zbita szyba w sypialni nad salonem, uszkodzony ucięty parapet, przerobione drzwi do garażu, pozostawiony bałagan pod tarasem, zaniedbany ogród, pozostawione śmieci. Natomiast, wszystkie pozostałe wskazywane przez powódów zniszczenia nie zostały przez biegłego uwzględnione, co strona powodowa kwestionowała, zgłaszając szereg zarzutów do opinii biegłego. W ocenie Sądu biegły jednak zdołał w sposób logiczny i przekonujący odnieść się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez wynajmujące. Zważyć należy, iż powódki zarzuciły biegłemu m.in., iż nie uwzględnił ubytków i odspojenia listew podłogowych oraz uszkodzeń podłóg. Jednak – jak słusznie – wskazał biegły K. znajdujący się w aktach sprawy materiał dowodowy nie potwierdza tego, że listwy podłogowe były wymieniane wskutek remontu z 2003 roku (z osobowego materiału dowodowego wynika, że remont dotyczył jedynie elewacji budynku i wymiany zewnętrznej stolarki okiennej). Tym samym należało uznać, że podobnie jak podłoga listwy podłogowe były starego typu i pochodziły z okresu budowy domu. Jak wyjaśnił biegły w latach 60 – tych XX w. nie było kołków rozporowych i listwy montowano do kołków drewnianych, które z czasem obluźwiają się i powodują, że listwy odpadają. W świetle zebranego materiału dowodowego nie ma także podstaw do uwzględnienia kosztu pomalowania podłogi w kuchni. Z dokumentacji zdjęciowej wynika, że podłoga była już zdewastowana w chwili wydania domu najemcom. Pomalowanie farbą zabezpieczyło podłogę przed szybszą dewastacją niezależnie od tego, kto by użytkował kuchnię. Biegły wyraził przy tym wątpliwość co do prawidłowości wyłożenia podłogi w kuchni drewnem, wskazując na podatność na oddziaływanie wody. Nadto, również w ciągach komunikacyjnych oraz w sypialni podłoga była mocno wytarta, co uwidoczniło na zdjęciach. Podkreślić należy, iż takie elementy budynku jak np. podłogi czy listwy podłogowe mają określony okres trwałości, a po jego upływie mogą ulec zniszczeniu czy uszkodzeniu. Nie ma zatem podstaw, aby w tym zakresie dopatrywać się niewłaściwego użytkowania przez najemców. Odnośnie zarzutu dotyczącego nieuwzględnienia braku szczelności balustrady, biegły wskazał, że szczelność drewniane balustrady od momentu zamontowania ulegały ciągłemu oddziaływaniu warunków atmosferycznych (m.in. mróz, wilgoć, upał). O agresywnym środowisku zewnętrznym, które musiało oddziaływać również na drewniane szczelności tarasu i spowodować ich zużycie, świadczą zdjęcia przedstawiające stan elewacji z 2019 roku. Tym samym szczelności balustrady mogły ulec zniszczeniu bez ingerencji najemców. Ustosunkowując się do zarzutu dotyczącego uszkodzenia narożnika elewacji, biegły stwierdził, że nie ma żadnego dowodu, który pozwalałby na stwierdzenie, że to pozwani dokonali tego uszkodzenia. Zważywszy na stan zły elewacji narożnik mógł równie dobrze odkształcić się sam. W przypadku zapchanej kratki wc biegły stwierdził, że to na właścicielu nieruchomości spoczywa – zgodnie z przepisami prawa budowlanego – obowiązek regularnych przeglądów kominiarskich i utrzymywania drożności kanałów wentylacyjnych i spalinowych. W kategoriach uszkodzeń czy niedozwolonej przeróbki nie można traktować wymiany zwykłych gniazdek na wodoszczelne. Taka wymiana mieści się w ramach normalnej eksploatacji. Z kolei, odnosząc się do braku lampy w kuchni, klosza lampy w sypialni, braku lampy halogenowej w łazience, biegły K. stwierdził, że nie ma żadnych dowodów świadczących o tym, że powyższe elementy znajdowały się na wyposażeniu w dacie oddania nieruchomości w najem. W protokole zdawczo – odbiorczym nie wyszczególniono żadnych elementów wyposażenia. Jeśli chodzi o uszkodzenia tapety oraz otwory montażowe, to zważyć należy, iż w umowie nie było zakazu wieszania obrazów czy zdjęć na wytapetowanych ścianach. Wieszanie obrazów jest jedną z ogólnie przyjętych form dekoracyjnych i w związku z tym nie można uznać, aby powstała wskutek tego drobne uszkodzenia nie

mieściły się w kategorii normalnej eksploatacji. Powódki zgłosiły również zarzuty co do nieuwzględnienia zacieków na suficie przy wc i przy łazience na wysokości stropu (przy schodach) oraz śladów zagrzybienia. W ocenie biegłego zacieki nie są wynikiem nieprawidłowego użytkowania domu przez najemców, lecz wynikiem braku izolacji w pomieszczeniu mokrym, jakim jest łazienka. Skoro budynek został wybudowany w 1964 roku i z tego okresu pochodzą instalacje wodno – kanalizacyjna to możliwe były przecieki. Zresztą z zeznań świadka J. K. jasno wynikało, że pozwani zgłaszali liczne problemy z nieuszczelnnością brodzika. Natomiast, odnośnie zagrzybienia biegły stwierdził, że przy niskiej temperaturze zewnętrznej na zimnym stropodachu wykraplała się para wodna z ciepłego powietrza wewnętrznego, co przy słabej wentylacji prowadziło do powstania zagrzybienia. Na taką genezę tego problemu wskazuje fakt, że grzyb powstał tylko na sufitach górnych pomieszczeń. Przyczyną powstania zagrzybienia w piwnicy było niedocieplenie ścian piwnicznych, co powodowało, że były one zimne, wykraplała się na nich para wodna z ciepłego powietrza. Nieogrzewanie pomieszczeń piwnicznych przez najemców tylko ograniczyło skalę tego problemu, a nie – jak argumentowali powodowie – zwiększyło zakres szkód. W przypadku dodatkowego ogrzewania piwnicy, temperatura byłaby tam wyższa, wilgotność większa, a tym samym zagrzybienie większe. Powódki wskazywały także, że okna nie otwierają się i ciężko pracują. Wedle biegłego w okresie 2003-2009 wynajmujący zaniechali obowiązku regulacji okien. Okna stanowiły bowiem element stały, który winien być na bieżąco serwisowany. Kolejny zarzut dotyczył nieuwzględnienia zamiany kabiny prysznicowej na wannę. Z osobowego materiału dowodowego wynika, że uprzednio zamontowany brodzik był nieuszczelnny, co najemcy wielokrotnie zgłaszali wynajmującym. Element ten był zatem zużyty, wyeksploatowany i powodował dodatkową degradację przedmiotu najmu (zalania). Stąd wymiana tego zużytego elementu na nowy o podobnej funkcji mieściła się w ramach normalnej eksploatacji. Odnośnie zarzutu dotyczącego niewykończonych otworów w sufitach po zmianie lamp, to biegły stwierdził, że obróbka otworów wchodzi w zakres przygotowania powierzchni pod malowanie, zaś na najemcach nie spoczywał obowiązek malowania domu po zakończeniu najmu. Jeśli chodzi o przerobienie piwnicy, zabudowę studia i zamontowanie dodatkowej bramy, to należy zgodzić się z biegłym, że skoro przedmiotowe przeróbki zostały wykonane za zgodą wynajmujących to nie ma mogą stanowić one podstawy do formułowania roszczeń odszkodowawczych. Jak wynika z opinii biegłego wykończenie piwnicy należy uznać za nakład użyteczny (ulepszający), albowiem w ten sposób zwiększeniu uległa powierzchnia użytkowa domu, co ma wpływ na podniesienie wartości rynkowej nieruchomości. Reasumując, należy wskazać, że już w momencie oddania przedmiotowej nieruchomości w najem budynek był technicznie zużyty. Dom został bowiem wybudowany w 1964 roku, a wiele elementów jego wyposażenia (np. podłogi, stolarka drzwiowa, instalacje) nie była wymieniana ani naprawiana od chwili oddania go w użytkowanie. Elementy te uległy zatem normalnemu zużyciu. W toku niniejszego postępowania nie wykazano, aby poza remontem z 2003 roku, który nie był remontem generalnym, lecz obejmował jedynie zewnętrzne elementy budynku (elewacja, stolarka zewnętrzna), właścicielki dokonywały innych nakładów mających na celu zastąpienie zużytych elementów i podniesienie walorów użytkowych oraz estetycznych nieruchomości. Z treści pozwu oraz pozostałych pism składanych w toku niniejszego postępowania wynika, że powódki zdają się nie dostrzegać faktu, że oddały pozwanym w najem budynek już w znacznym zakresie wyeksploatowany, który już wcześniej był wynajmowany. W świetle postanowień umowy oraz przepisów ustawy nie budzi wątpliwości, że na najemcach nie spoczywał obowiązek czynienia żadnych nakładów o charakterze ulepszającym. To leży bowiem w gestii właściciela nieruchomości. Stąd powódki nie mogą się domagać, aby najemcy zwrócili przedmiot najmu w stanie lepszym niż znajdował się w chwili oddania w najem. W związku z powyższym – zgodnie z opinią biegłego – należało uznać, że szkoda poniesiona przez wynajmujących na skutek zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania wynosi kwotę 6.418,96 zł.

Sąd uwzględnił również roszczenie dotyczące zwrotu poniesionych przez powódki kosztów wykonanie prywatnej ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu nieruchomości z daty jej zwrotu przez najemców oraz określenia wysokości szkody. W ocenie Sądu przedmiotowy wydatek był konieczny w celu utrwalenia stanu nieruchomości z chwili oddania przez najemców, a także określenia wartości przedmiotu sporu. Zważyć należy, iż powódki, ani też świadek J. K. nie posiadali wiedzy specjalistycznej pozwalającej na samodzielną wycenę szkody. Początkowo małżonek powódki próbował oszacować szkodę na podstawie informacji znalezionych w sieci Internet oraz uzyskanych od zaprzyjaźnionego budowlańca, jednak przedstawiona przez niego wycena została w całości zakwestionowana przez stronę pozwaną. Wytaczając powództwo strona powodowa była obowiązana wskazać wartość przedmiotu

sporu, przy czym nie mogli wskazać kwoty dowolnej. Przy wskazaniu zbyt niskiej wartości przedmiotu pozwu, sprawa zostałaby rozpoznana według przepisów o postępowaniu uproszczonym, w którym zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Natomiast, w przypadku podania zbyt dużej wartości przedmiotu sporu, nieznajdującej potwierdzenia w opinii biegłego, doszłoby do stosunkowego rozliczenia kosztów procesu i powódki nie uzyskałyby zwrotu całości poniesionych kosztów procesu. Koszt sporządzenia ekspertyzy w kwocie 2.460 zł został wykazany za pomocą dokumentu prywatnego w postaci faktury VAT.

Reasumując, na podstawie art. 659 § 1 k.c. oraz art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c., Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwotę 14.478,96 zł. W myśl art. 481 k.c. i art. 455 k.c. od kwoty 12.018,96 zł zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, mając na względzie, że pismem z dnia 15 czerwca 2020 roku powódki wezwały pozwanych do zapłaty kwoty 40.561,52 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz odszkodowania za szkodę, wyznaczając 14 dniowy termin do zapłaty, liczony od doręczenia wezwania zobowiązanym. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 17 czerwca 2020r. Natomiast, od kwoty 2.460 zł odsetki zasądzono (zgodnie z żądaniem pozwu) od dnia wyrokowania tj. od dnia 19 kwietnia 2023 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych powyżej przepisów a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 333 1 pkt 2 k.p.c. w zakresie pkt 1 co do kwoty 5.600 zł Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności, albowiem w tym zakresie pozwani powództwo uznali.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że powodowie wygrali niniejszy spór w 34 %, a pozwany w 66 %. Na poniesione przez powódki koszty składa się opłata sądowa od pozwu 2.152 zł, z czego należy im się zwrot 731,68 zł. Nadto, strony poniosły opłaty za czynności zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej wynoszącej 3.600 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, z czego powódkom należy się zwrot kwoty 1.229,78 zł, a pozwanym 2.387,22 zł. Zatem, po skompensowaniu kosztów zastępstwa procesowego należało na rzecz pozwanych przyznać kwotę 1.157,44 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Po uwzględnieniu wyżej wskazanych kosztów opłaty od pozwu należało zatem zasądzić od powódek na rzecz pozwanych kwotę 425,76 zł. Od powyższych kwot, na podstawie art. 98¹ k.p.c. zasądzono także odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Nadto, art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 4, art. 8 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron – w zakresie w jakim uległy - na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni brakujące koszty opinii biegłego, które zostały tymczasowo wyłożone ze Skarbu Państwa. Koszt opinii wynosił 4.031,31 zł, przy czym powódki powinny pokryć go do kwoty 2.660,66 zł, a pozwani do kwoty 1.379,64 zł. Mając jednak na względzie, że powódki uiściły zaliczkę w kwocie 1.000 zł do ściągnięcia od nich pozostaje jedynie kwota 1.660,66 zł.