

Sygn. akt I C 2652/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2018 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***I. L.***

przeciwko ***R. Z.***

o zapłatę

I/ zasądza od pozwanej ***R. Z.*** na rzecz powódki ***I. L.*** kwotę ***1500 zł*** (jeden tysiąc pięćset zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi do dnia 25 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,

II/ oddała powództwo w pozostałej części,

III/ zasądza od pozwanej ***R. Z.*** na rzecz powódki ***I. L.*** kwotę ***816,52 zł*** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2652/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 10 listopada 2017 r. powódka I. L. domagała się zasądzenia od pozwanej R. Z. kwoty 1600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 25 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na uzasadnienie żądania podała, że w dniu 1 lipca 2017 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) na czas określony trzech miesięcy. Umowa nie przewidywała wcześniejszego jej rozwiązania przez najemcę. W dniu 21 lipca 2017 r. pozwana poinformowała córkę powódki, że rezygnuje z umowy z końcem lipca, wobec czego ta wskazała jej że będzie obowiązana zapłacić czynsz najmu za cały okres umowy. W dniu 1 sierpnia 2017 r. pozwana zdała mieszkanie. Wówczas córka powódki stwierdziła, że mieszkanie jest bardzo brudne i zniszczone. Zatrzymała kaucję wręczoną przez pozwaną przy zawarciu umowy. Po bezprawnym zakończeniu przez pozwaną umowy najmu powstała zaległość w płatności dwóch czynszów w wysokości 1600 zł – za sierpień i wrzesień. Ponadto mieszkanie wymagało gruntownego sprzątnia, którego koszt wyniósł 400 zł. Koszt wytapetowania zniszczonych ścian wynosi 300 zł, tj. 4 rolki tapety po 25 zł/szt plus robocizna 200 zł. Ponadto powódka domaga się zwrotu 100 zł za wymianę baterii w junkersie oraz wymianę uszczelki i robociznę, którą to kwotę przekazała pozwanej mimo, iż to na niej jako najemcy lokalu spoczywał ciężar dokonywania drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z § 5 ust. 2 umowy. Biorąc pod uwagę, że kaucja częściowo tylko pokrywa wskazane wyżej należności, powódka domaga się zapłaty różnicy pomiędzy wskazanymi kwotami a kaucją, która wynosi 1600 zł.

Sąd uwzględnił w całości dochodzone roszczenie wydając nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 27 listopada 2017 r.

Pozwana R. Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że umowa najmu z dnia 1.07.2017 r. była drugą umową, pierwsza umowa najmu została zawarta w dniu 1.01.2017 r. Od tego czasu pozwana wraz z D. Z. i małoletnim synem mieszkała w przedmiotowym lokalu. Wbrew twierdzeniom powódki lokal nie był w stanie idealnym, jak również nie był w stanie idealnej czystości. W okresie tym pozwana wielokrotnie informowała powódkę i jej córkę P. L., iż w lokalu powtarzają się różnego rodzaju awarie, którymi powinien zainteresować się jego właściciel, bo uniemożliwiają normalne użytkowanie mieszkania. W lipcu 2017 r. awarii uległ junkers i nie było ciepłej wody. Pozwana poinformowała o tym córkę powódki, oczekując sprawdzenia jaka jest tego przyczyna, ale ta powiedziała że to nie jest jej problem i naprawy powinna dokonać pozwana na swój koszt. W tej sytuacji pozwana poinformowała, że chciałaby zakończyć umowę najmu z końcem lipca 2017 r., na co powódka przystała. Nadto to pozwana, na swój koszt dokonała naprawy junkersa, z czego 15 zł zwróciła jej córka pozwanej. Córka pozwanej na odwołanie umowy najmu sporządziła pisemne porozumienie, w którym wyszczególniła swoje zastrzeżenia co do stanu lokalu, z którymi pozwana i jej partner nie zgodzili się. Pomimo tego strony uzgodniły, że na poczet sprzątnięcia mieszkania powódka zatrzyma uiszczoną przez pozwaną kaucję w kwocie 800 zł, zaś powódka w późniejszym okresie rozliczy się z kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu z dnia wydania mieszkania pozwanej. W tej sytuacji pozwana opuściła lokal z końcem lipca 2017 r. i nie zamieszkiwała w lokalu w sierpniu i wrześniu 2017 r. Wobec tego żądanie powódki jest nieuzasadnione, gdyż strony uzgodniły zakończenie umowy najmu z końcem lipca 2017 r. Jednocześnie pozwana zarzuciła, że koszty sprzątnięcia mieszkania oraz wymiany tapet są zawyżone, zaś faktura proforma nie może stanowić dowodu poniesienia przedmiotowych kosztów. Koszt naprawy junkersa poniosła zaś pozwana. Pozwana podniosła także zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Wskazała, że żądanie od pozwanej zapłaty czynszu najmu w sytuacji, gdy strony uzgodniły zakończenie umowy najmu, a ponadto wobec faktu nie zamieszkiwania pozwanej w tym lokalu w okresie sierpnia i września 2017 r. stanowi nadużycia przysługującego powódce prawa, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, jak i stanowi usiłowanie uzyskania nieuzasadnionej korzyści majątkowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lipca 2017 r. powódka I. L. jako „Wynajmująca” zawarła z pozwaną R. Z. jako „Najemcą” umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Była to druga umowa stron dotycząca najmu tego lokalu, pierwsza umowa została zawarta w dniu 1 stycznia 2017 r. na czas określony sześciu miesięcy. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 800 zł miesięcznie. Nadto tytułem zaliczki na pokrycie kosztów związanych z comiesięcznymi opłatami za energię elektryczną i gaz najemca miała uiszczać miesięczną zryczałtowaną kwotę w wysokości 300 zł, która miała być co miesiąc rozliczana według wskazań liczników. Opłaty te miały być płatne z góry, do dnia 10. każdego miesiąca. Strony ustaliły wysokość kaucji zabezpieczającej prawidłowe wykonanie umowy na kwotę 800 zł, płatnej gotówką w dniu zawarcia umowy. Ustalono, że wynajmująca może potrącić z kaucji należności m.in. za: niezapłacony czynsz i niezapłacone świadczenia, włącznie z należnością za zwłokę, wynikiłe szkody i konieczne naprawy, usunięcie i magazynowanie porzuconych rzeczy, koszty zastępstwa procesowego oraz koszty sądowe postępowania eksmisyjnego przeciwko najemcy. W przypadku braku podstaw do potrącenia kaucji miała zostać zwrócona najemcy w ciągu 14 dni od dnia przekazania lokalu wynajmującej. Najemca zobowiązała się używać przedmiot umowy w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. W umowie postanowiono, że drobne nakłady obciążają najemcę, a należą do nich w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Umowa została zawarta na czas oznaczony trzech miesięcy począwszy od 1 lipca 2017 r. Wynajmująca zastrzegła sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy najemca używa lokalu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem albo w sposób powodujący jego nadmierne zniszczenie, przeciętne zużycie, wynikające z upływu czasu. Ponadto przewidziano prawo wypowiedzenia umowy przez wynajmującą w przypadku gdy najemca będzie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu. W przypadku rozwiązania umowy najemca zobowiązała się opróżnić lokal i wydać go wynajmującej nie później niż

z dniem wygaśnięcia umowy. Odbiór lokalu przez wynajmującą nastąpić miał na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie strony. Najemca zobowiązała się wydać lokal w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji lokalu. Załącznikiem do umowy był protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1.07.2017 r. oraz z dnia 1.01.2017 r. – w kopercie k. 43.

Pozwana R. Z. mieszkała w mieszkaniu powódki razem z partnerem D. Z. i małoletnim synem.

Bezsporne.

Przez cały okres najmu jedynymi usterkami które wystąpiły w mieszkaniu przy ul. (...) i które pozwana ze swoim partnerem zgłosili powódce była usterka w prysznicu, gdzie pozwana poniosła koszt zakupu i wymiany uszczelki oraz awaria junkersa.

Dowód: zeznania świadka D. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie pozwanej R. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

Mieszkanie przy ul. (...) w B. w momencie rozpoczęcia najmu w styczniu 2017 r. i wydania pozwanej, było posprzątane i zadbane, pomimo tego że sprzęty, meble w mieszkaniu mają ok. 15 lat, zaś remont łazienki, kuchni przeprowadzony był również ok. 15 lat temu, jedynie ok. 6-7 lat temu zmieniane były tapety i panele. Pozwana przed wprowadzeniem się miała jedynie umyć podłogi w mieszkaniu.

Dowód: dokumentacja fotograficzna w kopercie opisanej „sprzed najmu” – k. 43, zeznania świadka P. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

W dniu 21 lipca 2017 r. pozwana R. Z. zadzwoniła do córki powódki, P. L. i powiedziała jej że junkers jest zepsuty i nie ma ciepłej wody w mieszkaniu. Miała pretensje do P. L. i powiedziała, że nie będzie wkładała pieniędzy w to mieszkanie. P. L. tego samego dnia skontaktowała się z fachowcem, który miał przyjechać do mieszkania w godzinach popołudniowych. Po upływie ok. godziny od telefonu pozwanej, przyjechała ona do salonu kosmetycznego w którym pracowała P. L. i powiedziała jej żeby odwołała fachowca, bo junkers został już naprawiony. Okazało się, że wystarczyło jedynie wymienić zużytą baterię w junkersie, co zrobił partner pozwanej. Pozwana R. Z. powiedziała P. L., że nie chce wkładać pieniędzy w to mieszkanie, w związku z czym nie chce dłużej w nim mieszkać i się wyprowadza.

Za zakup nowej baterii do junkersa pozwana zapłaciła 15 zł. Wcześniej poniosła też koszt wymiany uszczelki – 35 zł za zakup i 50 zł za jej naprawę. P. L. wręczyła pozwanej R. Z. kwotę 100 zł za zakup i koszt wymiany uszczelki oraz za wymianę baterii w junkersie. Miało to miejsce w mieszkaniu przy ul. (...) w dniu 21 lipca 2017 r., w obecności partnera pozwanej. Wręczając pieniądze P. L. nie zastrzegła, że mają jej zostać zwrócone. Kiedy pozwana oświadczyła, że chce zrezygnować z dalszego najmu, jej partner D. Z. zapytał czy w takiej sytuacji P. L. złoży wypowiedzenie umowy. Ona odpowiedziała, że nie i że wcześniejsza rezygnacja jest decyzją pozwanej. D. Z. proponował pozwanej, aby jednak pozostali w mieszkaniu do końca trwania umowy najmu, ale pozwana nie chciała się na to zgodzić. Strony nie zawarły żadnego porozumienia co do wcześniejszego zakończenia umowy najmu.

Dowód: zeznania świadka P. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

Pozwana R. Z. skontaktowała się telefonicznie z powódką w celu oddania kluczy do mieszkania. Powódka z córką przyjechały do mieszkania przy ul. (...) w dniu 1 sierpnia 2017 r. i pozwana z partnerem byli już wówczas spakowani, opróżnili mieszkanie ze swoich rzeczy. W dniu zdawania mieszkania przez pozwaną R. Z. córka powódki stwierdziła że mieszkanie było zaniedbane, widoczne były w nim znaczne zabrudzenia, tj. lodówka i kuchenka były zatłuszczone,

w łazience wyszło zagrzybienie, okna były brudne, w mieszkaniu było dużo kurzu, włosów. W przedpokoju tapety były zniszczone, odrapane przez kota pozwanej.

Dowód: dokumentacja fotograficzna – w kopercie k. 19 oraz w kopercie opisanej „po zakończeniu najmu” – k. 43, zeznania świadka P. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

Przy zdawaniu przez pozwaną mieszkania, powódka i jej córka poinformowały ją, że będzie musiała zapłacić czynsz za sierpień i wrzesień. Pozwana nie zgodziła się z tym z uwagi na jej wyprowadzkę. Córka powódki P. L. sporządziła odrębną adnotację na odwrocie umowy z dnia 1 lipca 2017 r. o następującej treści: „Dnia 1.08.2017 r. Najemca R. Z. wyprowadza się przed wygaśnięciem umowy. Poinformowała mnie dnia 21.07.2017 r. że się wyprowadza. Z tego powodu nie wypłaciłam kaucji 800 zł. Mieszkanie zostało opuszczone brudne. Najemca nie chce się dogadać i będę się kontaktować z adwokatem.” Pozwana została poproszona o podpisanie się pod tym zapiskiem, ale odmówiła twierdząc że mieszkanie jest posprzątane.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1.07.2017 r. – w kopercie k. 43, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51, przesłuchanie pozwanej R. Z. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

P. L. była skłonna porozumieć się z pozwaną i zaproponowała jej, że zatrzyma kaucję i strony rozejdą się bez dalszych roszczeń. Pozwana jednak nie chciała na to przystać. Następnego dnia po zdaniu mieszkania, do salonu kosmetycznego w którym pracowała P. L. przyszedł partner pozwanej D. Z. chcąc odzyskać kaucję za mieszkanie. W salonie w tym czasie była też powódka. P. L. odmówiła, wobec czego D. Z. powiedział że jeśli nie zwróci im kaucji, to razem z pozwaną założą jej sprawę sądową. Tego samego dnia wieczorem do P. L. zadzwoniła R. Z. z zapytaniem o zwrot kaucji. P. L. ponownie odmówiła i powiedziała że to pozwana powinna jej oddać jeszcze pieniądze z tytułu czynszu za dwa miesiące.

Dowód: zeznania świadka P. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

Po zdaniu mieszkania przez pozwaną, powódka I. L. zleciła kapitalne sprzątanie mieszkania przy ul. (...) w B. firmie sprzątającej ROBOT C. (...) D. B.. Za wykonanie tej usługi poniosła koszt w wysokości 400 zł.

Dowód: faktura VAT (...) z dnia 4.08.2017 r. – k. 16.

Koszt wytapetowania ścian wyceniony został na zlecenie powódki I. L. na kwotę 200 zł. Powódka w tym celu kupiła cztery rolki tapety po 25 zł za sztukę. W kwietniu 2018 r. ściany w mieszkaniu były już wytapetowane.

Dowód: faktura proforma nr (...) – k. 15, zeznania świadka P. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 8.03.2018 r. – koperta k. 48, przesłuchanie powódki I. L. – e-protokół z rozprawy z dnia 18.04.2018 r. – koperta k. 51.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2017 r. pełnomocnik powódki wezwała pozwaną R. Z. do zapłaty kwoty 1600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2.08.2017 r. do dnia zapłaty – w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wskazała, że kwota ta wynika z rozliczenia umowy najmu z dnia 1.07.2017 r., która została rozwiązana przez pozwaną przed upływem okresu na jaki została zawarta. Pozwana pismo z wezwaniem do zapłaty odebrała w dniu 17.08.2017 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 17, potwierdzenie odbioru – k. 18.

Pozwana nie dokonała zapłaty kwoty 1600 zł.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było, że strony łączył stosunek najmu na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 lipca 2017 r. (wcześniej zaś na podstawie umowy z dnia 1 stycznia 2017 r. która wygasła z końcem czerwca 2017 r.). Jak wynika z § 6 umowy, została ona zawarta na czas określony 3 miesięcy i nie przewidywała możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia przez najemcę.

Zgodnie z przepisem art. 673 § 3 k.c. „Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie”. Nie jest więc dopuszczalne wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. W uchwale z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie umowy zawartej na czas określony ustawodawca utożsamia z umową trwałą, a więc z umową, która będzie łączyła strony przez oznaczony czas. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw oraz obciążających obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Stabilizacja ta nie ma jednak charakteru absolutnego, gdyż przepisy wprost przewidują w pewnych sytuacjach możliwość przedwczesnego rozwiązania umowy trwałej, zawartej na czas oznaczony (por. np. art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, 685 k.c.). Trwałość (stabilność) stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia; musi to być jednak ryzyko podlegające w równym stopniu ocenie obu stron, a więc musi dotyczyć wydarzeń niezależnych od ich woli. Trwałości nie narusza przyjęcie rozwiązania ograniczającego możliwości wypowiedzenia umowy z określonych przyczyn, takich, których rodzaj wyklucza arbitralność, w tym z ważnych powodów.

Powódka podnosiła, że pozwana oświadczyła że rezygnuje z najmu mieszkania przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, mimo że umowa nie przewidywała prawa najemcy do jej wypowiedzenia, wobec czego powódce należy się czynsz za dwa miesiące, a więc za cały okres najmu na który zawarta została umowa. Pozwana nie zgadzała się z tym stanowiskiem, wskazując że strony zawarły zgodne porozumienie co do wcześniejszego zakończenia stosunku najmu z końcem lipca 2017 r. Wobec rozbieżnych stanowisk stron co do sposobu zakończenia umowy najmu, należało ustalić jak w rzeczywistości stosunek najmu się zakończył. Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej wskazanych w sprzeczności od nakazu zapłaty, że strony uzgodniły zakończenie umowy najmu z końcem lipca 2017 r. Nie potwierdziły się twierdzenia pozwanej, że strony zawarły pisemne porozumienie, w którym uzgodniły sposób zakończenia umowy najmu. Powódka na żądanie Sądu przedłożyła oryginał umowy najmu z dnia 1 lipca 2017 r. wraz z odręcznym zapiskiem na odwrocie umowy sporządzonym przez córkę powódki, który według twierdzeń pozwanej miał stanowić porozumienie stron co do wcześniejszego zakończenia umowy. Córka powódki napisała na odwrocie umowy, że „dnia 1.08.2017 r. najemca wyprowadza się przed wygaśnięciem umowy, o czym poinformowała ją dnia 21.07.2017 r.” Treść tego zapisku, jak również dalsze okoliczności o których zeznawały strony i świadkowie, nie wskazuje na to, aby strony zawarły porozumienie w przedmiocie zakończenia najmu. Pozwana R. Z. i świadek D. Z. w złożonych przez siebie zeznaniach potwierdzili okoliczności, w jakich doszło do sporządzenia oświadczenia o wskazanej treści przez córkę powódki w dniu w którym pozwana opuszczała wynajmowane mieszkanie. Relacja ta była zgodna z zeznaniami powódki I. L. i zeznaniami świadka P. L.. Pozwana wskazywała jedynie że nie jest pewna czy ostatecznie zdanie oświadczenia („najemca nie chce się dogadać i będę się kontaktować z adwokatem”) nie zostało dopisane później, jednak gdyby rzeczywiście tak było, to i tak nie miało to żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W toku składanych zeznań pozwana R. Z., jak również świadek D. Z., wskazywali że to córka powódki P. L. powiedziała im, że mają wyprowadzić się z mieszkania do końca lipca 2017 r. po tym jak nie chcieli wykonać naprawy junkersa na własny koszt. Sąd nie dał wiary tym twierdzeniom. Sąd przyjął za prawdziwą wersję przedstawioną przez świadka P. L. oraz powódkę I. L. co do sposobu zakończenia stosunku najmu, mianowicie że po sytuacji konfliktowej między stronami co do tego kto ma ponieść koszty naprawy zepsutego junkersa, pozwana oświadczyła P. L. że nie będą dłużej mieszkać w tym mieszkaniu i wyprowadzają się. Zapisek sporządzony przez córkę powódki na odwrocie umowy wskazuje, że wersja ta jest wiarygodna. Dodatkowo świadczą o tym także zeznania powódki, która przekazała relację

swojej córki, zgodnie z którą partner pozwanej nakłaniał pozwaną w obecności P. L., aby zostali w mieszkaniu do końca trwania umowy, ale pozwana nie chciała się na to zgodzić. W tych okolicznościach niewiarygodne są zeznania świadka D. Z. oraz pozwanej R. Z., że to córka powódki P. L. kazała pozwanej i jej partnerowi wyprowadzić się z mieszkania do końca lipca. Świadek P. L. zeznała, że po oświadczeniu pozwanej o wcześniejszej wyprowadzce, D. Z. zapytał się jej czy w takiej sytuacji dokona ona wypowiedzenia umowy, na co P. L. zaprzeczyła. Co istotne, zarówno z zeznań świadka P. L. jak i powódki I. L. wynika, że zwracały one uwagę pozwanej na konieczność zapłaty przez nią czynszów za dwa miesiące w związku z wcześniejszą rezygnacją z najmu. Sama pozwana w złożonych zeznaniach potwierdziła, iż w dniu w którym zdawała mieszkanie, powódka i jej córka wskazały że umowa została zawarta na trzy miesiące i z tego powodu, jak również z powodu zabrudzeń w mieszkaniu, powódka nie zgodziła się zwrócić pozwanej kaucji. Te okoliczności świadczą zdaniem Sądu o wiarygodności wersji, iż to sama pozwana oświadczyła, że rezygnuje wcześniej z najmu mieszkania, zaś strony nie doszły w tym zakresie do żadnego porozumienia.

Pozwana zeznała również, że przez sam fakt zatrzymania kaucji uważała, że na tym umowa się zakończy i strony nie będą miały do siebie dalszych roszczeń. Jednak zdaniem Sądu, jedynie przez samo zatrzymanie kaucji nie można formułować wniosku, iż strony w sposób konkludentny złożyły oświadczenia o zawarciu porozumienia co do wcześniejszego zakończenia najmu. Odmienne twierdzenia powódki i jej córki, o których mowa wyżej, świadczą o tym że nie godziły się na ustanie stosunku najmu przed czasem i była to wyłącznie decyzja pozwanej.

Zatem skoro umowa zawarta przez strony nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia przez najemcę, to należało przyjąć że zakończenie stosunku najmu przez pozwaną przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta, było nieskuteczne. Powódce przysługiwało zatem roszczenie o zapłatę czynszu za miesiące sierpień i wrzesień (łącznie 1600 zł), tj. za czas na jaki umowa została zawarta, na podstawie art. 659 § 1 k.c. Żądanie zapłaty m.in. tej kwoty w piśmie z dnia 11 sierpnia 2017 r. (uwzględniając rozliczenie z tytułu zatrzymanej kaucji), nie było też przedwczesne mimo tego, że umowa najmu miała trwać do końca września 2017 r., zaś zgodnie z umową czynsz płatny był z góry do 10. dnia miesiąca. Pozwana przecież zdała mieszkanie, opróżniła z niego wszystkie swoje rzeczy, wydała powódce klucze i wyraźnie oświadczyła że rezygnuje z dalszego najmu. Wobec tego oczywistym było, że pozwana nie będzie dłużej zajmować mieszkania, dlatego powódka była uprawniona już w sierpniu wystąpić do niej o zapłatę czynszu.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, aby powódka nadużyła przysługującego jej prawa domagając się zapłaty czynszu za dwa miesiące w sytuacji, gdy strony uzgodniły wcześniejsze zakończenie umowy najmu i pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w okresie sierpnia i września 2017 r. Przede wszystkim z ustaleń Sądu nie wynika, aby strony rzeczywiście porozumiały się w zakresie wcześniejszego zakończenia najmu. Wyłącznie decyzją pozwanej było opuszczenie mieszkania w czasie obowiązywania umowy, zatem nie można mówić o jakimś nadużyciu prawa przez powódkę. Wskazywała ona pozwanej, że w sytuacji opuszczenia przez nią mieszkania, będzie ona zobowiązana zapłacić czynsz za cały umówiony okres najmu. Pozwana nie wskazała jakie konkretne zasady współżycia społecznego miałyby zostać naruszone w analizowanej sytuacji przez powódkę. Wobec tego zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.) był bezpodstawny.

W następnej kolejności należało zastanowić się czy powódce przysługiwały roszczenia o zapłatę dalszych kwot, których domagała się w wezwaniu skierowanym do pozwanej z dnia 11 sierpnia 2017 r. oraz wskazanych w pozwie.

W ocenie Sądu zasadne było roszczenie o zapłatę kwoty 400 zł jako koszt sprzątnięcia mieszkania po jego opuszczeniu przez pozwaną, jak również koszt 300 zł tytułem wytapetowania zniszczonych ścian. Roszczenie powódki Sąd ocenił jako żądanie naprawienia szkód poniesionych wskutek oddania lokalu w niewłaściwym stanie, a więc na przepisie art. 675 § 1 w związku z art. 471 k.c. Wskazane przepisy stanowiły więc podstawą prawną tych roszczeń. Według dyspozycji 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. Analogiczną normę strony zawarły w umowie - zgodnie z § 6 pkt 7 umowy, najemca jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji lokalu. Niewykonanie tego obowiązku stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. i tym samym podstawę żądania odszkodowania, którego zakres określony jest przepisem art. 361 § 2 k.c.

Powódka I. L. udowodniła, że lokal został zdany przez pozwaną w stanie który nie odpowiadał wskazanemu zastrzeżeniu umownemu oraz normie prawnej art. 675 § 1 k.c. Z dołączonych do pozwu fotografii obrazujących stan lokalu po jego zdaniu przez pozwaną R. Z., jak również zeznań świadka P. L. i przesłuchania powódki wynikało, że lokal nosił ślady znacznych zabrudzeń, jak również widoczne były uszkodzenia tapety. Fotografie przedłożone zaś przez pozwaną, wykonane w momencie zdawaniu lokalu z końcem lipca 2017 r., nie podważyły twierdzeń powódki o nieprawidłowym stanie lokalu w chwili jego zwrotu. Fotografie te obrazowały jedynie ogólny stan lokalu, widoczne były na nich przede wszystkim meble oraz sprzęt kuchenny. Potwierdzały jedynie to, że mieszkanie nie było nowoczesnie umeblowane i urządzone, nie było remontowane od dłuższego czasu i sprzęty nie były od dawna wymieniane. Jednak te okoliczności nie były sporne, wynikały zarówno ze zdjęć lokalu sprzed rozpoczęcia najmu przedłożonych przez powódkę, jak i z zeznań powódki i jej córki. Zdjęcia pozwanej nie były natomiast na tyle szczegółowe, aby widać było czy mieszkanie było zabrudzone bądź nie, w przeciwieństwie do zdjęć dołączonych przez powódkę.

Jednocześnie powódka I. L. udowodniła wysokość poniesionej przez nią szkody w związku z oddaniem lokalu w stanie pogorszonym. Przedłożyła fakturę VAT na kwotę 400 zł za sprzątnięcie lokalu, jak również fakturę proforma na kwotę 200 zł, co stanowiło koszt wyceny wytapetowania zniszczonych ścian. Świadek P. L. i powódka zeznały też o koszcie zakupu nowych tapet, tj. 4 rolki po 25 zł – łącznie 100 zł. Zatem koszty związane z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego wyniosły łącznie 700 zł. Na marginesie należy zwrócić uwagę, że nie miało znaczenia czy powódka przed wytoczeniem powództwa czy też w toku postępowania rzeczywiście zleciła wytapetowania zniszczonych ścian i poniosła związane z tym koszty. Rację ma pozwana twierdząc, że faktura proforma nie może stanowić dowodu poniesienia takich kosztów. Jednak powódka doznała szkody w mieniu już w momencie samego zniszczenia tapet, i taką szkodę poniosłaby również gdyby w ogóle nie wykonywała ich naprawy. Wysokość tej szkody została natomiast określona przez wycenę kosztów robocizny wytapetowania ścian i łącznie z kosztami zakupu tapet stanowiła o rozmiarze poniesionej przez powódkę szkody. Powódka sprostała zatem ciężarowi dowodu, stosownie do art. 6 k.c., udowadniając zarówno zaistnienie jak i wysokość szkody. Pozwana, twierdząc że koszty sprzątnięcia mieszkania i wytapetowania ścian były zawyżone, okoliczności tych nie wykazała, a to nie niej w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu. Również na najemcy spoczywa ciężar dowodu, że zużycie rzeczy było następstwem prawidłowego jej używania. Najemca może więc uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) usprawiedliwiony jest jego normalnym zużyciem (nie jest objęty odpowiedzialnością najemcy). Jednak pozwana takiej okoliczności w ogóle nie podnosiła, twierdząc że mieszkanie zostało przez nią wydane w stanie należytym.

Powódka występowała też z roszczeniem zapłaty kwoty 100 zł wręczonej przez córkę powódki za wymianę baterii w junkersie oraz wymianę uszczelek i robociznę. Powódka wskazała, że córka przekazała tę kwotę pozwanej, mimo iż to na niej jako najemcy spoczywał ciężar dokonywania drobnych napraw zgodnie z § 5 ust. 2 zawartej przez strony umowy. Sąd zgodził się ze stanowiskiem, że koszty tego typu drobnych napraw powinny obciążać najemcę. Również w tym zakresie strony właściwie powtórzyły w umowie normę prawną wynikającą z generalnych przepisów, tj. art. 6b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2016.1610). Pomimo tego, w ocenie Sądu, żądanie zasądzenia tej kwoty było niezasadne. Z okoliczności wskazanych przez powódkę na uzasadnienie roszczenia co do tej kwoty, jak również z zeznań świadka P. L. wynika, że było to świadczenie nienależne, ponieważ powódka nie była zobowiązana do jego spełnienia i wiedziała o tym skoro stosowne regulacje zawarte zostały w umowie. Wręczając tę kwotę pozwanej, córka powódki działająca w imieniu matki, nie zastrzegła jej zwrotu. Stosownie do przepisu art. 410 § 2 k.c., świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany. Zgodnie zaś z art. 411 k.c., nie można żądać zwrotu świadczenia m.in. jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. P. L. wyraźnie zeznała, że wręczając pozwanej kwotę 100 zł nie zastrzegła jej zwrotu, wobec tego w tej części roszczenie podlegało oddaleniu.

Między stronami bezsporne było, że powódka zatrzymała wręczoną przez pozwaną kaucję w wysokości 800 zł. Paragraf 4 ust. 2 umowy przewidywał prawo powódki do potrącenia z kaucji m.in. należności za niezapłacony czynsz, wynikłe szkody i konieczne naprawy. Łącznie zasadne roszczenia powódki wynikające z umowy najmu stron wyniosły 2300 zł, a w tym: 1600 zł czynsz za 2 miesiące (sierpień i wrzesień), 400 zł koszt sprzątnięcia mieszkania oraz 300 zł koszt wytapetowania zniszczonych ścian. Sąd uznał, że powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu swoich wierzytelności z wierzytelnością pozwanej o zwrot kaucji w wysokości 800 zł, co wynika z wezwania pozwanej do zapłaty kwoty 1600 zł z dnia 11 sierpnia i uzasadnienia tego wezwania. Oświadczenie o potrąceniu może zostać złożone w sposób dorozumiany, a więc przez każde zachowanie się osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.). Skoro więc powódce przysługiwała wierzytelność wobec pozwanej w łącznej wysokości 2300 zł, a zatrzymała kaucję pozwanej w kwocie 800 zł, to mogła domagać się zapłaty dalszej kwoty w wysokości 1500 zł. Wobec czego w tej części powództwo podlegało uwzględnieniu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem powódki od dnia 25 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty. Pismo z wezwaniem do zapłaty pozwana odebrała w dniu 17 sierpnia 2017 r., a zatem wyznaczony w tym piśmie 7-dniowy termin do zapłaty upłynął w dniu 24 sierpnia 2017 r. Od dnia następnego pozwana pozostawała zatem w opóźnieniu i od tego dnia należą się powódce odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego ich rozdzielenia. Powódka wygrała sprawę w 93%, a pozwana w 7%. Powódka poniosła łącznie koszty procesu w wysokości 947 zł, a w tym opłata od pozwu 30 zł, koszty zastępstwa procesowego 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Pozwana powinna jej zwrócić 93% kosztów tj. kwotę 880,71 zł. Pozwana poniosła łącznie koszty procesu w wysokości 917 zł, w tym koszty zastępstwa procesowego 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, z czego powódka powinna jej zwrócić 7% tj. kwotę 64,19 zł. Kwota zasądzona od pozwanej na rzecz powódki (816,52 zł) stanowi różnicę między kwotami 880,71 zł i 64,19 zł.