

Sygn. akt I C 432/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2024 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 lutego 2024 r. w P.

sprawy z powództwa J. J. (1)

przeciwko M. R.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa J. J. (1)

przeciwko M. R., B. R.

o zapłatę (I C 433/22)

o r z e k a

I. Zasądza od pozwanej M. R. na rzecz powoda J. R. kwotę 26 457,68 zł (dwadzieścia sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych 68/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24.08.2023r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo o zapłatę w stosunku do pozwanej M. R. w pozostałej części.

III. Zasądza od pozwanych M. R. i B. R. solidarnie na rzecz powoda J. J. (1) kwotę 24 057,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące pięćdziesiąt siedem złotych 0/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 378,00 zł – od dnia 1.02.2020r. do dnia zapłaty;

- 2 428,00 zł – od dnia 1.04.2020r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 1.11.2020r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 1.12.2020r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 1.01.2021r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 2.02.2021r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 2.03.2021r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 27.09.2021r. do dnia zapłaty;

- 2 678,00 zł – od dnia 29.10.2021r. do dnia zapłaty;

- 2 505,00 zł – od dnia 29.10.2021r. do dnia zapłaty;

IV. Umarza postępowanie o zapłatę przeciwko pozwanym M. R. i B. R. co do kwoty 731,00 zł (siedemset trzydzieści jeden złotych 0/100).

V. Oddała powództwo o zapłatę w stosunku do pozwanych M. R. i B. R. z pozostałej części.

VI. Zasądza od pozwanej M. R. na rzecz powoda J. J. (1) kwotę 4 855,18 zł (cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt pięć złotych 18/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

VII. Zasądza od pozwanych M. R. i B. R. solidarnie na rzecz powoda J. J. (2) kwotę 5 350,87 zł (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych 87/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

VIII. Przyznaje adwokat D. C. – kuratorowi dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych M. R. i B. R. wynagrodzenie w kwocie 1 771,20 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 20/100) w tym 331,20 zł tytułem VAT, które w całości wypłacić z zaliczki uiszczonej w sprawie.

Sygn. akt I C 432/22

UZASADNIENIE

J. J. (1) wytoczył powództwo przeciwko M. R. o zapłatę kwoty 37 457,68 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. W dniu 6 sierpnia 2017 roku strony zawarły umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego. Zgodnie z umową, lokal miał być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe. Najem rozpoczął się w dniu 6 sierpnia 2017 roku i zgodnie z aneksem nr (...) do umowy najmu miał się zakończyć w dniu 5 sierpnia 2021 roku. Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Pozwana nie zwróciła powodowi lokalu z dniem rozwiązania umowy najmu. Zamieszkiwała w tym lokalu bez tytułu prawnego w okresie od 6 sierpnia 2021 do 29 października 2021 roku.

Powód wskazał, że przed zawarciem z pozwaną umowy najmu, dokonał niezbędnego remontu lokalu celem przystosowania go do najmu, tj. odnowił łazienkę, pomalował ściany, przygotował meble pokojowe i kuchenne wraz z osprzętem. Podniósł, że zawarta między stronami umowa zobowiązywała pozwaną do zwrócenia lokalu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego użytkowania. Tymczasem pozwana dopuściła się znacznej dewastacji lokalu. Remontu wymagała łazienka, kuchnia i pokoje. Należało:

- przeprowadzić odgrzybianie, tj. zedrzeć tynk, a następnie położyć nowy w salonie, w pokoju nr 3, sypialni i łazience (około 7 m² powierzchni),
- pomalować we wszystkich pomieszczeniach trzykrotnie ściany (około 100 m² powierzchni) i czterokrotnie sufity (około 60 m² powierzchni),
- uzupełnić i przykleić w kilku miejscach klepkę podłogową w salonie i w sypialni (około 4 m²),
- przeprowadzić cyklinowanie podłogi drewnianej w pomieszczeniach: salonie, przedpokoju, sypialni i pokoju nr 3 (około 55 m²),

- usunąć wannę, która nie nadawała się do wyczyszczenia, i wstawić w to miejsce kabinę prysznicową,
- wymienić pękniętą umywalkę w łazience,
- wymienić i naprawić gniazdko i włączniki (około 30 sztuk),
- wymienić wyłamane drzwi wejściowe,
- wymienić rozwarstwione drzwi do łazienki,
- wymienić uszkodzony sedes,
- wymienić szafki kuchenne, które miały powyrywane mocowania i zawiasy, oraz wymienić blat stołowy, który miał nieusuwalne zabrudzenia,
- wymienić uszkodzony piekarnik,
- wymienić nie nadającą się do naprawy płytę kuchenną,
- wywieźć pozostawione śmieci (jeden kontener o pojemności m³),
- naprawić szafę przesuwną w sypialni,
- pomalować ramy okienne, które nie były myte i nie dało się ich doczyścić,
- pomalować grzejniki, które nie były myte i nie dało się ich doczyścić,
- wymienić zdemastowane meble: sofę, 4 krzesła, 2 szafki do salonu.

Powód podniósł, że zatrudnił profesjonalnych wykonawców do usunięcia ww. wad, zakupił sprzęt kuchenny i meble, aby zastąpić te zniszczone przez pozwaną, a prace remontowe o wartości 11 000 złotych wykonał sam sposobem gospodarczym, na co nie posiada rachunku.

Powód wskazał, że poniesiony przez niego koszt usuwania ww. wad i zniszczeń wyniósł łącznie 37 457,68 złotych, w tym:

- 13 173,97 zł – wymiana zdemastowanych mebli kuchennych i sprzętu AGD,
- 1 684,96 zł – wymiana zdemastowanych drzwi wejściowych i wewnętrznych,
- 2 150 zł – montaż mebli kuchennych z poz. lit. a,
- 1 120 zł – montaż drzwi z poz. lit. b,
- 2 937,60 zł – wymiana zdemastowanej armatury,
- 4 591,15 zł – zakup materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania prac porządkowych i prac remontowych,
- 800 zł – wywóz śmieci,
- 11 000 zł – przeprowadzenie przez powoda systemem gospodarczym prac z poz. lit. f.

Powód wskazał, że w związku z opuszczeniem przez pozwaną przedmiotowego lokalu w dniu 29 października 2021 roku, roszczenie powoda wynikające z obowiązku naprawienia przez pozwaną szkody powstałej w wyniku uszkodzenia lub pogorszenia najętej rzeczy, stało się wymagalne w dniu 30 października 2021 roku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Pieszku z dnia 4 listopada 2022 roku, z powyższą sprawą połączona została do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawa I C 433/22 z powództwa J. J. (1) przeciwko B. R. i M. R. o zapłatę.

W sprawie I C 433/22, J. J. (1) wytoczył powództwo przeciwko B. R. i M. R. domagając się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie początkowo kwoty 27 381,10 złotych, a ostatecznie kwoty 26 650,10 złotych (co do kwoty 731 złotych pozew został skutecznie cofnięty – pismo procesowe pełnomocnika powoda k. 222-223 akt sprawy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- 1) 378,00 zł od dnia 1.02.2020r. do dnia zapłaty,
- 1) 2 428,00 zł od dnia 1.04.2020r. do dnia zapłaty,
- 2) 2 678,00 zł od dnia 1.11.2020r. do dnia zapłaty,
- 3) 2 678,00 zł od dnia 1.12.2020r. do dnia zapłaty,
- 4) 2 678,00 zł od dnia 1.01.2021r. do dnia zapłaty,
- 5) 2 678,00 zł od dnia 2.02.2021r. do dnia zapłaty,
- 6) 2 678,00 zł od dnia 2.03.2021r. do dnia zapłaty,
- 7) 25,56 zł od dnia 03.08.2021r. do dnia zapłaty,
- 8) 25,56 zł od dnia 01.09.2021r. do dnia zapłaty,
- 9) 1 104,80 zł od dnia 27.09.2021r. do dnia zapłaty,
- 10) 2 678,00 zł od dnia 27.09.2021r. do dnia zapłaty,
- 11) 2 678,00 zł od dnia 29.10.2021r. do dnia zapłaty,
- 12) 2 505,00 zł od dnia 29.10.2021r. do dnia zapłaty,
- 13) 1 437,18 zł od dnia doręczenia pozwany odpisu pozwu do dnia zapłaty.

Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. W dniu 6 sierpnia 2017 roku pomiędzy powodem, a pozwaną M. R. zawarta została umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego. Zgodnie z umową, lokal miał być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe. Strony ustaliły czynsz w wysokości 2 050 złotych miesięcznie, płatny z dołu do 10-ego dnia każdego miesiąca. Pozwana obowiązana była ponosić ponadto co miesiąc koszty eksploatacyjne związane ze zużyciem: energii elektrycznej, wody, gazu, z wywozem nieczystości stałych i płynnych, opłatą administracyjną za wspólną energię elektryczną – według stawek dostawców i zużycia według wskazań liczników – oraz opłatę administracyjną w kwocie 50 zł miesięcznie. Aneks do umowy najmu z dnia 26 lipca 2019 roku wysokość czynszu została zmieniona do kwoty 2 350 złotych. Aneks nr 2 do umowy najmu z dnia 10 lipca 2020 roku, wysokość czynszu została zmieniona do kwoty 2 550 złotych, a wysokość opłaty administracyjnej do kwoty 100 złotych. Najem rozpoczął się w dniu 6 sierpnia 2017 roku i zgodnie z aneksem nr 2 do umowy najmu miał się zakończyć w dniu 5 sierpnia 2021 roku. Przez cały ten okres pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu z mężem – pozwanym B. R. – i z dwójką dzieci. Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Pozwani nie zwrócili powodowi lokalu z dniem rozwiązania umowy najmu. Zamieszkiwali w tym lokalu bez tytułu prawnego w okresie od 6 sierpnia 2021 do 29 października 2021 roku.

Powód wskazał, że do grudnia 2019 roku czynsz opłacany był przez pozwanych regularnie. Problemy zaczęły się w styczniu 2020 roku. Od tego czasu czynsz opłacany był nieregularnie lub nie był w ogóle opłacany. W okresie obowiązywania umowy pozwani nie zapłacili:

- 1) 378,00 zł – czynsz za styczeń 2020 r. (data wymagalności 31.01.2020r.),
 - 2) 2 428,00 zł – czynsz (2 350 zł), opłata administracyjna (50 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za marzec 2020 r. (data wymagalności 31.03.2020r.),
 - 3) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za październik 2020 r. (data wymagalności 31.10.2020r.),
 - 4) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za listopad 2020 r. (data wymagalności 30.11.2020r.),
 - 5) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za grudzień 2020 r. (data wymagalności 31.12.2020r.),
 - 6) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za styczeń 2021 r. (data wymagalności 01.02.2021r.),
 - 7) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za luty 2021 r. (data wymagalności 01.03.2021r.),
 - 8) 25,56 zł – opłata administracyjna za energię elektryczną za lipiec 2021r.,
 - 9) 25,56 zł – opłata administracyjna za energię elektryczną za sierpień 2021r.,
 - 10) 1 104,80 zł – opłata uzupełniająca za wywóz nieczystości, wynikająca ze stawek ustalonych przez Gminę W.-W., za okres od marca 2020r. do 16 września 2021r. (data wymagalności 26.09.2021r., wynikająca z wezwania do zapłaty z dnia 16.09.2021r.).
- Powód wskazał, że pozwana pomimo skierowanego do niej w dniu 16 września 2021 roku pisemnego wezwania (odebranego przez pozwaną w dniu 19 września 2021 roku), w którym zakreślono 7-dniowy termin płatności, nie uregulowała powyższych należności. Nie uregulowała również czynszu i opłat za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r. ani odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, dlatego powód dochodzi w niniejszej sprawie również kwoty:
- 11) 2 678,00 zł – tytułem czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r. oraz tytułem odszkodowania za okres od 06.08.2021r. do 31.08.2021r. (data wymagalności 26.09.2021r., wynikająca z wezwania do zapłaty z dnia 16.09.2021r.),
 - 12) 2 678,00 zł – tytułem odszkodowania za wrzesień 2021 r. (odszkodowanie odpowiada wysokości uprzednio należnego czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości); z odsetkami liczonymi od dnia opuszczenia przez pozwaną lokalu, tj. od 29.10.2021r.,
 - 13) 2 505,00 zł – tytułem odszkodowania za okres od 01.10.2021r. do 29.10.2021r. (odszkodowanie odpowiada wysokości uprzednio należnego czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości, z tym, że dokonano korekty o 2 dni kalendarzowe; $2678 \text{ zł} : 31 \text{ dni} \times 29 \text{ dni} = 2 505,00 \text{ zł}$); z odsetkami liczonymi od dnia opuszczenia przez pozwaną lokalu, tj. od 29.10.2021r.,
 - 14) 1 437,18 zł – tytułem nierozliczonych kosztów gazu i energii elektrycznej za okres od 06.08.2021r. do 29.10.2021r.

Powód wskazał, że w dniu 11 października 2021 roku skierował do pozwanych listem poleconym kolejne ostateczne wezwanie do zapłaty. Pozostało ono bezskuteczne. Pozwani nie bacząc na ww. zaległości opuścili lokal po kryjomu, zostawiając klucz od lokalu w skrzynce pocztowej.

Na wniosek strony powodowej, zarządzeniem z dnia 28 czerwca 2023 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznanych z miejsca pobytu pozwany kuratora w osobie adwokata, na którego Okręgowa Rada Adwokacka wyznaczyła adw. D. C..

Kurator wniósł o oddalenie powództw w całości i o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według norm przepisanych. Zakwestionował wysokość dochodzonych przez powoda roszczeń.

Sąd ustalił, co następuje:

J. J. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W..

(dowód: umowa sprzedaży lokalu k. 12-17)

W dniu 6 sierpnia 2017 roku pomiędzy J. J. (1), a M. R. zawarta została umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z umową, lokal miał być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkaniowe i zwrócony w dniu wygaśnięcia umowy w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia.

W okresie obowiązywania umowy, najemca zobowiązał się do uiszczenia czynszu w wysokości 2 050 złotych miesięcznie, płatnego z dołu do 10-ego dnia miesiąca, oraz kosztów eksploatacyjnych związanych ze zużyciem:

- energii elektrycznej - na podstawie stawek dostawcy i zużycia według wskazań licznika, co miesiąc z dołu,
- wody - na podstawie stawek dostawcy i zużycia według wskazań licznika, co miesiąc z dołu,
- gazu - na podstawie stawek dostawcy i zużycia według wskazań licznika, co miesiąc z dołu,
- opłaty administracyjnej za energię wspólną - na podstawie stawek dostawcy i zużycia według wskazań licznika, co miesiąc z dołu,
- opłaty za wywóz nieczystości stałych, co miesiąc z dołu,
- opłaty za wywóz nieczystości płynnych, co miesiąc z dołu.

Aneksem do ww. umowy najmu z dnia 26 lipca 2019 roku, wysokość czynszu została zmieniona do kwoty 2 350 złotych miesięcznie.

Aneksem nr 2 do ww. umowy najmu z dnia 10 lipca 2020 roku, wysokość czynszu została zmieniona do kwoty 2 550 złotych, a wysokość opłaty administracyjnej do kwoty 100 złotych miesięcznie.

Najem rozpoczął się w dniu 6 sierpnia 2017 roku i zgodnie z aneksem nr 2 do umowy najmu miał się zakończyć w dniu 5 sierpnia 2021 roku. Przez cały ten okres M. R. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu z mężem B. R. i z dwójką dzieci.

Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. M. R. i B. R. nie zwrócili wynajmującemu lokalu z dniem rozwiązania umowy najmu. Zamieszkiwali w tym lokalu bez tytułu prawnego w okresie od 6 sierpnia 2021 do 29 października 2021 roku.

(dowód: umowa najmu k. 18-20; protokół zdawczo-odbiorczy k. 21-22; aneks do umowy najmu z dnia 26.07.2019r. k. 23; aneks nr 2 do umowy najmu k. 24-25; pismo z 16.09.2021r. - wezwanie do opróżnienia lokalu k. 26-28; ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania listem poleconym k. 30-32; wydruk korespondencji sms k. 81 akt sprawy I C 433/22)

W okresie obowiązywania umowy najmu M. R. i B. R. nie zapłacili na rzecz wynajmującego następujących należności:

- 1) 378,00 zł – czynsz za styczeń 2020 r. (data wymagalności 31.01.2020r.),
- 2) 2 428,00 zł – czynsz (2 350 zł), opłata administracyjna (50 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za marzec 2020 r. (data wymagalności 31.03.2020r.),
- 3) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za październik 2020 r. (data wymagalności 31.10.2020r.),
- 4) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za listopad 2020 r. (data wymagalności 30.11.2020r.),
- 5) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za grudzień 2020 r. (data wymagalności 31.12.2020r.),
- 6) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za styczeń 2021 r. (data wymagalności 01.02.2021r.),
- 7) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za luty 2021 r. (data wymagalności 01.03.2021r.).

Pozwana nie uregulowała również czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r.

(dowód: umowa najmu k. 18-20; aneks do umowy najmu z dnia 26.07.2019r. k. 23; aneks nr 2 do umowy najmu k. 24-25; wydruk korespondencji sms k. 78-82 akt sprawy I C 433/22; dostępne w internecie informacje o wysokościach stawek za wywóz nieczystości obowiązujących w Gminie W.-W.)

Pismem z dnia 16 września 2021 roku, doręczonym M. R. w dniu 19 września 2021 roku, J. J. (1) wezwał M. R. do zapłaty ww. należności w terminie 7 dni od daty otrzymania tego pisma oraz do opróżnienia i wydania lokalu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w terminie nie później niż do 29 października 2021 roku. Jednocześnie poinformował M. R., iż od dnia 6 sierpnia 2021 roku do dnia opróżnienia i wydania lokalu będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

(dowód: pismo z 16.09.2021r. - wezwanie do opróżnienia lokalu k. 26-28)

W związku z nie uregulowaniem przez najemcę czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r. oraz nie zapłaceniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w okresie od 06.08.2021r. do 31.08.2021r., należna J. J. (1) za miesiąc sierpień 2021 roku kwota tytułem czynszu, opłaty administracyjnej, opłaty za wywóz nieczystości i tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi łącznie 2 678 złotych.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w okresie od 01.09.2021r. do 30.09.2021r. wynosi 2 678 złotych.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w okresie od 01.10.2021r. do 29.10.2021r. wynosi 2 505 złotych (2 678 zł : 31 dni = 86,39 zł x 29 dni = 2 505,00 zł).

(dowód: umowa najmu k. 18-20; aneks do umowy najmu z dnia 26.07.2019r. k. 23; aneks nr 2 do umowy najmu k. 24-25; dostępne w internecie informacje o wysokościach stawek za wywóz nieczystości obowiązujących w Gminie W.-W.)

Pomimo wynikającego z umowy najmu obowiązku zwrócenia lokalu w stanie niepogorszonym, M. R. dopuściła się znacznej dewastacji lokalu. Lokal wymagał prac remontowych, wymiany mebli, armatury i sprzętu AGD. Należało:

- przeprowadzić odgrzybianie, tj. zedrzeć tynk, a następnie położyć nowy w salonie, w pokoju nr 3, sypialni i łazience (około 7 m² powierzchni),
- pomalować we wszystkich pomieszczeniach trzykrotnie ściany (około 100 m² powierzchni) i czterokrotnie sufity (około 60 m² powierzchni),
- uzupełnić i przykleić w kilku miejscach klepkę podłogową w salonie i w sypialni (około 4 m²),
- przeprowadzić cyklinowanie podłogi drewnianej w pomieszczeniach: salonie, przedpokoju, sypialni i pokoju nr 3 (około 55 m²),
- usunąć wannę, która nie nadawała się do wyczyszczenia, i wstawić w to miejsce kabinę prysznicową,
- wymienić pękniętą umywalkę w łazience,
- wymienić i naprawić gniazdka i włączniki (około 30 sztuk),
- wymienić wyłamane drzwi wejściowe,
- wymienić rozwarstwione drzwi do łazienki,
- wymienić uszkodzony sedes,
- wymienić szafki kuchenne, które miały powyrywane mocowania i zawiasy, oraz wymienić blat stołowy, który miał nieusuwalne zabrudzenia,
- wymienić uszkodzony piekarnik,
- wymienić nie nadającą się do naprawy płytę kuchenną,
- wywieźć pozostawione śmieci (jeden kontener o pojemności m³),
- naprawić szafę przesuwną w sypialni,
- pomalować ramy okienne, które nie były myte i nie dało się ich doczyścić,
- pomalować grzejniki, które nie były myte i nie dało się ich doczyścić,
- wymienić zdewastowane meble: sofę, 4 krzesła, 2 szafki do salonu.

J. J. (1) dokonał zakupu mebli kuchennych, sprzętu AGD, armatury, mebli pokojowych, drzwi wejściowych i wewnętrznych, aby zastąpić nimi te, które zostały zniszczone, oraz dokonał zakupu materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania prac porządkowych i prac remontowych. Zatrudnił też profesjonalnych wykonawców do montażu mebli kuchennych i drzwi. W tym celu J. J. (1) poniósł następujące wydatki:

- a) 13 173,97 zł – wymiana zdewastowanych mebli kuchennych i sprzętu AGD,
- b) 1 684,96 zł – wymiana zdewastowanych drzwi wejściowych i wewnętrznych,
- c) 2 150 zł – montaż mebli kuchennych z poz. lit. a,

- d) 1 120 zł – montaż drzwi z poz. lit. b,
- e) 2 937,60 zł – wymiana zdewastowanej armatury,
- f) 4 591,15 zł – zakup materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania prac porządkowych i prac remontowych,
- g) 800 zł – wywóz śmieci pozostawionych przez pozwaną.

(dowód: dokumentacja fotograficzna k. 45-76; zamówienia, dowody przelewów, faktury VAT, paragony, umowy na wykonanie usług montażowych, zestawienie materiałów budowlanych, potwierdzenie k. 77-101; zeznania świadków: S. P. k. 218v, S. M. k. 218v-219 i M. J. k. 219-219v; zeznania powoda k. 219v-220)

Prace remontowe polegające na: odgrzybianiu, malowaniu ścian i sufitów, uzupełnianiu i przyklejeniu w kilku miejscach klepki podłogowej oraz cyklinowaniu podłogi drewnianej, a także prace polegające na posprzątaniu po skończeniu remontu, J. J. (1)wykonał samodzielnie.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda o zapłatę zaległego czynszu i należnych opłat znajduje podstawę prawną w przepisach art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. i art. 688¹ k.c.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz i inne należne opłaty. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Stosownie do treści art. 688¹ § 1 k.c., za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688¹ § 2 k.c.).

Z kolei podstawę prawną domagania się przez powoda zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie te odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy).

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczenia odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest, „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania.

Nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że powód i pozwana związani byli stosunkiem najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Poza sporem było również to, że w okresie obowiązywania umowy najmu, w przedmiotowym lokalu z pozwaną stale zamieszkiwał jej mąż - pozwany B. R., jak również i to, że pozwani nie uiszcili pełnego czynszu i należnych opłat za styczeń 2020 roku (brakuje 378 zł) oraz całego czynszu i należnych opłat za miesiąc: marzec, październik, listopad i grudzień 2020 roku, styczeń i luty 2021 roku, a także za okres od 01.08.2022r. do 05.08.2021r. Nadto bezspornym był fakt, że w okresie od 06.08.2021r. do 29.10.2021r. pozwani zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Pozwana jako najemca, a pozwany jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca z najemcą, byli obowiązani płacić czynsz, którego wysokość została wskazana w umowie najmu i w aneksach do umowy. Do lipca 2019 roku czynsz wynosił 2 050 złotych, od sierpnia 2019 r. do lipca 2020 r. - 2 350 złotych, a od sierpnia 2020 roku - 2 550 złotych.

Zgodnie z umową, pozwani obowiązani byli ponadto ponosić opłatę administracyjną i opłatę za wywóz nieczystości. Wysokość opłaty administracyjnej została wskazana w umowie najmu oraz w aneksie nr 2 do umowy. Do lipca 2020 roku wysokość tej opłaty wynosiła 50 zł, zaś od sierpnia 2020 roku - 100 zł.

Wysokość opłaty za wywóz nieczystości nie została wskazana w umowie ani w aneksach do umowy. Wysokość tej opłaty nie wynika również z przedłożonych przez powoda dokumentów. Niewątpliwie jednak opłata takowa obowiązuje i obciąża wszystkie gospodarstwa domowe, w tym gospodarstwa w budynkach wielomieszkańczych. Na podstawie informacji ogólnodostępnych, widniejących w internecie, Sąd ustalił, że w okresie objętym żądaniem pozwu w Gminie W.-W. w zabudowie wielolokalowej opłata ta wynosiła 65 złotych. Dlatego za uzasadnione Sąd uznał roszczenie powoda o zapłatę opłaty za wywóz nieczystości w wysokości 28 złotych za wskazane wyżej miesiące, albowiem kwota ta nie przekracza obowiązujących stawek gminnych.

W związku z nie uregulowaniem przez pozwanych czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r. oraz nie zapłaceniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w okresie od 06.08.2021r. do 31.08.2021r., należna J. J. (1) za miesiąc sierpień 2021 roku kwota tytułem czynszu, opłaty administracyjnej, opłaty za wywóz nieczystości i tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi łącznie 2 678 złotych. Tyle samo wynosi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od 01.09.2021r. do 30.09.2021r., natomiast odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 01.10.2021r. do 29.10.2021r. wynosi 2 505 złotych ($2\ 678\ \text{zł} : 31\ \text{dni} = 86,39\ \text{zł} \times 29\ \text{dni} = 2\ 505,00\ \text{zł}$).

Tak ustalone odszkodowanie odpowiada wysokości uprzednio należnego powodowi od pozwanych czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości.

W związku z powyższym za uzasadnione i udowodnione Sąd uznał roszczenie powoda o zapłatę łącznie kwoty 24 057 złotych tytułem zaległego czynszu, należnych opłat i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w tym:

- 1) 378,00 zł – czynsz za styczeń 2020 r.
- 2) 2 428,00 zł – czynsz (2 350 zł), opłata administracyjna (50 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za marzec 2020 r.,
- 3) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za październik 2020 r.,
- 4) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za listopad 2020 r.,
- 5) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za grudzień 2020 r.,

- 6) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za styczeń 2021 r.,
- 7) 2 678,00 zł – czynsz (2 550 zł), opłata administracyjna (100 zł) i opłata za wywóz nieczystości (28 zł) za luty 2021 r.,
- 8) 2 678,00 zł – tytułem czynszu, opłaty administracyjnej i opłaty za wywóz nieczystości za okres od 01.08.2021r. do 05.08.2021r. oraz tytułem odszkodowania za okres od 06.08.2021r. do 31.08.2021r.,
- 9) 2 678,00 zł – tytułem odszkodowania za wrzesień 2021 r.,
- 10) 2 505,00 zł – tytułem odszkodowania za okres od 01.10.2021r. do 29.10.2021r.

dlatego też na podstawie powołanych wyżej przepisów orzeczono, jak w punkcie III. wyroku. Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowi przepis art. 481 § 1 i 2 k.c.

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie kwoty z punktu 8, 9, 10 i 14 pisma procesowego pełnomocnika powoda z dnia 20.12.2023r. (k. 222v-223), Sąd rozszczenie powoda o zapłatę zaległych opłat oddalił uznając je za nieudowodnione. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił na ustalenie, że obciążająca pozwanych w lipcu i sierpniu 2021 roku opłata administracyjna za energię elektryczną wynosiła 25,56 złotych, opłata uzupełniająca za wywóz nieczystości za okres od marca 2020r. do 16 września 2021r. wyniosła 1 104,80 złotych, zaś nierozliczone koszty gazu i energii elektrycznej wyniosły 1 437,18 złotych.

Postępowanie w sprawie I C 433/22 co do kwoty 731 złotych Sąd umorzył na podstawie art. 355 k.p.c. wobec skutecznego cofnięcia pozwu w tym zakresie.

O kosztach procesu w sprawie I C 433/22 orzeczono w punkcie VII. wyroku. Sąd rozstrzygnął o kosztach tego procesu na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę wygranie sprawy przez powoda w 87%. Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 4 987 złotych, na co składają się: kwota 1 370 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa i kwota 3 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Zatem 87% ze wskazanej kwoty wynosi 4 338,69 złotych. Przy czym, powód poniósł ponadto wspólne dla obu połączonych spraw koszty w łącznej wysokości 2 024,36 złotych, w tym: zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora w kwocie 1 771,20 złotych oraz koszty postępowania w przedmiocie doręczenia pozwany korespondencji w przedmiotowych sprawach za pośrednictwem komornika w łącznej kwocie 253,16 złotych. Zatem na każdą ze spraw przypada po 1 012,18 złotych (2 024,36 zł : 2). Dlatego też, tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie I C 433/22 Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5 350,87 złotych (4 338,69 zł + 1 012,18 zł).

Przechodząc do roszczenia powoda o zapłatę odszkodowania za oddanie lokalu w stanie pogorszonym, wskazać należy, iż zgodnie z art. 662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Jednocześnie art. 666 § 1 k.c. stanowi, że najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Zarazem, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.).

Z wyżej przytoczonych przepisów wynika obowiązek najemcy do takiego używania rzeczy najętej, na jaki strony umówiły się w ramach wiążącego je wężła obligacyjnego, a także obowiązek zwrócenia rzeczy w stanie niepogorszonym. Niewykonanie tego obowiązku stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. i tym samym jest podstawą żądania odszkodowania, którego zakres określa przepis art. 361 § 2 k.c., chyba że zużycie rzeczy jest następstwem prawidłowego używania rzeczy (zgodnego z zawartą umową).

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c., najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli więc najemca zwróci przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku

naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem (por. wyrok SN z dnia 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 206). Gorszy stan zwracanej rzeczy uzasadniony może być tylko normalnym jej zużyciem. Zatem najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, OSA 1992, z. 3, poz. 22).

Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku (art. 675 § 3 k.c.).

W ocenie Sądu powód wykazał, że przedmiot umowy najmu z 6 sierpnia 2017 roku został wydany w stanie pogorszonym w stopniu nie wynikającym z normalnego, zgodnego z umową korzystania z rzeczy. Dowód powyższego stanowią: załączona do akt sprawy dokumentacja fotograficzna, zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania powoda. Relacje świadków stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były spójne, logiczne i oparte na rzeczywistej wiedzy. Ponadto korelują ze wspomnianą dokumentacją fotograficzną i z zeznaniami przesłuchanego w charakterze strony powoda. Nie budziło wątpliwości Sądu, że pozwana pozostawiła lokal mieszkalny, który wynajmowała od powoda, w stanie technicznym gorszym od tego, który zastała w momencie gdy sama się do mieszkania wprowadzała. Okoliczność tę potwierdzili świadkowie, którzy widzieli stan rzeczonoego lokalu przed wprowadzeniem się i bezpośrednio po wyprowadzce rodziny pozwanej. Wydany pozwanej lokal był w dobrym stanie technicznym, działały wszystkie elementy jego wyposażenia, tymczasem pozwana pozostawiła lokal w stanie technicznym wymagającym remontu oraz wymiany znajdującego się w nim wyposażenia.

Pozwana nie podołała obowiązkowi wykazania, iż zwróciła powodowi lokal w stanie nie pogorszonym. Nie zaoferowała na tę okoliczność żadnych środków dowodowych.

Z uwagi na powyższe, Sąd co do zasady uwzględnił roszczenie powoda.

Zdaniem Sądu, przedłożonymi i załączonymi do akt sprawy: potwierdzeniami przelewów, zamówieniami, fakturami VAT, paragonami, umowami na wykonanie usług montażowych, zestawieniem materiałów budowlanych i potwierdzeniem (k. 77-101), powód wykazał, że w celu usunięcia skutków nieprawidłowego używania lokalu przez pozwaną, poniósł następujące wydatki:

- a) 13 173,97 zł – wymiana zdewastowanych mebli kuchennych i sprzętu AGD,
- b) 1 684,96 zł – wymiana zdewastowanych drzwi wejściowych i wewnętrznych,
- c) 2 150 zł – montaż mebli kuchennych z poz. lit. a,
- d) 1 120 zł – montaż drzwi z poz. lit. b,
- e) 2 937,60 zł – wymiana zdewastowanej armatury,
- f) 4 591,15 zł – zakup materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania prac porządkowych i prac remontowych,
- g) 800 zł – wywóz śmieci pozostawionych przez pozwaną.

Natomiast zdaniem Sądu powód nie udowodnił, że wartość wykonanych przez niego osobiście prac remontowych polegających na: odgrzybianiu, malowaniu ścian i sufitów, uzupełnianiu i przyklejeniu w kilku miejscach klepki podłogowej oraz cyklinowaniu podłogi drewnianej, a także prace polegające na posprzątaniu po skończeniu remontu, wyniosła łącznie 11 000 złotych. Powoływanie się na wycenę indywidualną lub na internetowe wyceny tego typu prac, w sytuacji kwestionowania wartości roszczenia przez stronę pozwaną, jest w ocenie Sądu niewystarczające.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c., Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 26 457,68 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia kuratorowi odpisu pozwów, tj. od dnia 24.08.2023r. (zpo k. 197), do dnia zapłaty.

O kosztach procesu w sprawie I C 432/22 orzeczono w punkcie VI. wyroku. Sąd rozstrzygnął o kosztach tego procesu na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę wygranie sprawy przez powoda w 70%. Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 5 490 złotych, na co składają się: kwota 1 873 złote tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa i kwota 3 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Zatem 70% ze wskazanej kwoty wynosi 3 843 złote. Przy czym, powód poniósł ponadto wspólne dla obu połączonych spraw koszty w łącznej wysokości 2 024,36 złotych, w tym: zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora w kwocie 1 771,20 złotych oraz koszty postępowania w przedmiocie doręczenia pozwanym korespondencji w przedmiotowych sprawach za pośrednictwem komornika w łącznej kwocie 253,16 złotych. Zatem na każdą ze spraw przypada po 1 012,18 złotych (2 024,36 zł : 2). Dlatego też, tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie I C 432/22 Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 855,18 złotych (3 843 zł + 1 012,18 zł).