

Sygn.akt. II C 52/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi -Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR H. S.

Protokolant staż. P. O.

Po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. w Łodzi

Na rozprawie

Sprawy z powództwa A. J.

Przeciwko T. L. ,Z. L. , S. L. i A. L.

O zapłatę

W przedmiocie sprzeciwu T. L. ,Z. L. , S. L. od nakazu zapłaty z dnia 13 grudnia 2013 roku wydanego w sprawie II Nc 1184/13 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi

1. zasądza solidarnie od T. L. i Z. L. na rzecz A. J. kwotę 2.380 zł (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt złotych)z ustawowymi odsetkami od dnia 05 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, przy czym odpowiedzialność T. L. ,Z. L. z tytułu należności głównej i odsetek jest solidarna z A. L. w stosunku do której Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi wydał prawomocny nakaz zapłaty z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie II Nc 1184/13,
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie w stosunku do T. L. i Z. L. ,
3. oddala powództwo w stosunku do S. L.,
4. zasądza od A. J. solidarnie na rzecz T. L. i Z. L. kwotę 1.999,56 zł(jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 56/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. zasądza od A. J. na rzecz S. L. kwotę 2.417 zł(dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
6. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla łodzi Widzewa w Ł. od A. J. kwotę 103 zł(sto trzy złote) i solidarnie od T. L. i Z. L. kwotę 19,62 zł(dziewięćnaście złotych 62/100)  
-tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 52/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 05 grudnia 2013 roku powód A. J. wniósł o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanych T. L., Z. L., S. L., A. L. solidarnie kwoty 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniesiono, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...). Pozwani byli najemcami lokalu numer (...) usytuowanego w tejże nieruchomości. Z uwagi na trwale nieuregulowanie należności czynszowych umowa najmu została pozwany wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 października 2012 roku. Wobec braku możliwości kontaktu z najemcą w dniu 04 lutego 2013 roku dokonano komisyjnego otwarcia lokalu numer (...). Z przejścia lokalu spisano jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy. W ocenie powoda pozwani zdewastowali lokal mieszkalny numer (...). Powód poniósł koszty przeprowadzenia prac remontowych niezbędnych do przywrócenia stanu lokalu z dnia wydania w wysokości 15.000 zł. Mimo wezwania pozwani nie uregulowali żądanej kwoty odszkodowania.

(pozew k. 2-3v)

W dniu 13 grudnia 2013 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

(nakaz zapłaty k. 18)

W dniu 08 stycznia 2014 roku pozwana S. L. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że mimo meldunku do dnia 23 lipca 2012 roku nie zamieszkiwała faktycznie w lokalu numer (...) przy ulicy (...) od maja 2010 roku. Fakt ten został zgłoszony powodowi. Pozostali pozwani wyprowadzili się z lokalu w listopadzie 2012 roku. S. L. oświadczyła, że nie wiedziała o zadłużeniu i dewastacji lokalu.

(sprzeciw k. 23 – 26)

W dniu 09 stycznia 2014 roku pozwani T. L. i Z. L. złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, który zaskarżyli w całości oraz wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Z ostrożności procesowej podnieśli zarzut potrącenia nakładów czynionych na lokal numer (...) w łącznej kwocie 15.000 zł. Pozwani zaprzeczyli, jakoby dokonali dewastacji lokalu. Wyjaśnili, że lokal od wielu lat znajdował się w fatalnym stanie, a wskazane dewastacje zostały ujawnione w wyniku zabrania przez pozwanych mebli i odsłonięcia prawdziwego obrazu mieszkania. W dacie wprowadzenia się lokal numer (...) nie był wyposażony w żadne udogodnienia. Wymagał licznych prac remontowych celem możliwości prawidłowego korzystania z niego. Brak było instalacji gazowej, grzewczej, wodno – kanalizacyjnej, która była na korytarzu oraz gniazda anteny zbiorczej. (...) wymagała instalacja elektryczna. Lokal nie zawierał wyodrębnionej łazienki, nie miał wanny, umywalki, kranów, zlewu czy choćby miski ustępowej. Ściany i sufity wymagały naprawy, stan stolarki okiennej oceniono na zużyty w 70%. W lokalu było 1 gniazdko i 1 punkt świetlny. Podobny zły stan techniczny dotyczył lokalu numer (...), gdzie był piec, po którym pozostała w podłodze dziura przykryta przez pozwanych wykładziną podłogową. Pozwani z własnych środków zakupili wyposażenie lokalu i dokonali ulepszeń na własny koszt. Doprowadzili instalację gazową od licznika do pieca i termy gazowej, instalację wodną, wydzielili z jednego pokoju łazienkę, którą w pełni wyposażyli i zainstalowali wc. W lokalu pozwani założyli panele, płytki ściennie, kasetony, wykładzinę podłogową, zamontowali nowe drzwi wejściowe dębowe. Pozwani podkreślili, że wszystkie te prace znacząco zwiększyły wartość lokalu szacując łączny koszt dokonanych ulepszeń na kwotę 15.000 zł. Pozwani wyjaśnili, że grzyb na ścianach był od zawsze i w ich ocenie powstał z powodu złego stanu technicznego całego budynku i faktu, że pod lokalem zajmowanym przez pozwanych znajdował się lokal, który powód opróżnił z lokatorów, a następnie zniszczył w nim podłogę kopiąc doły. Od dziur nieustannie podchodziła wilgoć pod mieszkanie pozwanych, a nadto w lokalu były pootwierane okna. Grzyb był również wynikiem braku ocieplenia ścian kamienicy. Również belka stropowa wychodząca poza lokal pozwanych była stałym źródłem zimna i wilgoci. Stałemu powiększaniu się pleśni na ścianie nie zapobiegało nawet ogrzewanie mieszkania. Grzyb zniszczył meble pozwanych oraz trzymane w nich rzeczy. Pozwana wielokrotnie zwracała się o wymianę stolarki okiennej do powoda, który twierdził, że powinna to zrobić na własny koszt. Pozwani zaprzeczyli, jakoby wyrwali miskę klozetową czy podziurawili podłogę. Podnieśli, że z załączonej dom pozwu dokumentacji nie wynika, jakie dokładnie prace poczynił powód w lokalu (...) po jego opuszczeniu przez pozwanych.

(sprzeciw k. 30-34)

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych powód podtrzymał powództwo w całości.

(pismo pełnomocnika powoda k. 59)

Postanowieniem z dnia 17 marca 2014 roku Sąd oddalił wniosek pozwanej S. L. o zwolnienie od kosztów sądowych.

(postanowienie k. 61)

W piśmie z dnia 02 kwietnia 2014 roku pozwana A. L. wniosła o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. Do wniosku załączyła sprzeciw.

(wniosek k. 65-65v, sprzeciw k. 66-68)

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2014 roku Sąd oddalił wniosek A. L. o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 13 grudnia 2013 roku i odrzucił sprzeciw. Nakaz zapłaty jest prawomocny w stosunku do pozwanej A. L. od dnia 11 stycznia 2014 roku.

(postanowienie k. 116, uzasadnienie k. 148-150)

W piśmie procesowym z dnia 06 sierpnia 2014 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że w lokalu mieszkalnym numer (...) w Ł., przy ulicy (...) zostały wykonane prace remontowe konieczne przywracające lokal do stanu, w którym możliwe było jego użytkowanie w postaci: wymiany stolarki okiennej (2 okna pokojowe i 1 okno balkonowe), wymiany stolarki drzwiowej, zakupu i wymiany zdewastowanej armatury łazienkowej, wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymiany instalacji elektrycznej wraz z uzupełnieniem brakujących gniazdek i wyłączników światła, naprawy uszkodzonej podłogi, zakupu i montażu paneli podłogowych, skucia brudnych i zawilgoconych tynków, osuszania i odgrzybiania ścian, położenia nowych tynków i malowania ścian. Pełnomocnik podkreślił, że opuszczenie przez pozwanych lokalu numer (...) odbyło się bez powiadomienia administracji, dlatego nie istniała możliwość sporządzenia dwustronnego protokołu przekazania lokalu. Zaprzeczył, jakoby pozwani na własną rękę oraz przy zaangażowaniu własnych środków finansowych i materialnych dokonali ulepszeń lokalu za kwotę 15.000 zł, który w chwili przyjęcia w najem nie posiadał żadnych wygód. Pozwani tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń mogli wprowadzić ulepszenia w lokalu. Pozwani nie posiadają umowy, co do zakresu i wysokości nakładów remontowych poczynionych w lokalu. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu zgodnie z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów (...) pozwani zobowiązani byli odnowić lokal.

(pismo pełnomocnika powoda k. 133-133v)

Postanowieniem z dnia 05 września 2014 roku Sąd oddalił wniosek o zwolnienie T. L. i Z. L. od kosztów zaliczki na biegłego.

(postanowienie k. 152)

Na rozprawie w dniu 06 maja 2015 roku pozwana T. L. wniosła o potrącenie kwoty kaucji w wysokości 15.000 zł z żądania powoda. Wyjaśniła, że kwota kaucji wyliczona została na podstawie zarobków z lat wpłaty kaucji, która wynosiła 40-krotność czynszu.

(protokół rozprawy k. 264-265)

Na rozprawie w dniu 14 października 2015 roku pełnomocnik pozwanego podtrzymał zarzut potrącenia wskazując, iż powód jest właścicielem 1/8 udziału w nieruchomości i w takim zakresie może domagać się zwrotu.

(protokół rozprawy k. 293-300)

Do końca postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach w sprawie.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

A. J. jest właścicielem 1/8 części nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). W nieruchomości tej zostały wydzielone między innymi lokale mieszkalne: numer (...) o powierzchni 19,9 m<sup>2</sup>, składał się z 1 pokoju na pierwszym piętrze oraz (...) o powierzchni 23,25 m<sup>2</sup>, składał się z 1 pokoju na pierwszym piętrze.

(bezsporne, kserokopia elektronicznego odpisu księgi wieczystej k. 7-8v)

W dniu 23 czerwca 1989 roku (...) Ł. zawarło z T. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł., przy ulicy (...), składającego się z 1 pokoju, o powierzchni użytkowej 19,09 m<sup>2</sup>. Wraz z lokalem na czas trwania umowy wynajmujący oddał najemcy do wyłącznego używania komórkę numer 8 oraz do wspólnego użytku z innymi mieszkańcami domu strych. Umowa została zawarta na czas oznaczony.

(umowa najmu k.38-38v)

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym na dzień 23 czerwca 1989 roku w lokalu numer (...) nie było instalacji gazowej, instalacji c.o., urządzenia grzewczego, wentylacji, gniazda anteny zbiorczej, wanny, baterii wannowej, piecyka kąpielowego, umywalki, baterii umywalkowej i zlewozmywakowej, kranu czerpalnego, zlewozmywaka, zlewu, miski ustępowej, zbiornika płuczącego lub innego urządzenia spłukującego. Instalacja wodno – kanalizacyjna znajdowała się na korytarzu w budynku. Do naprawy i malowania były ściany, do wymiany instalacja elektryczna. Stolarka drzwiowa i okienna była w 70% zużyta, podłogi w 60% zużyte. W lokalu było 1 gniazdko, 1 włącznik i 1 punkt świetlny zużyte w 80%. W lokalu była kuchnia węglowa w 70% zużyta. Na protokole widnieje adnotacja „remont na koszt najemcy”.

(protokół zdawczo – odbiorczy k. 36-36v)

Decyzją z dnia 18 lipca 1991 roku Prezydent Miasta Ł. przydzielił na rzecz małżonków L. lokal numer (...) w Ł., przy ulicy (...), o powierzchni użytkowej 20 m<sup>2</sup> jako izbę przyległą.

(decyzja k. 40)

W dniu 13 września 1991 roku (...) Ł. zawarło z T. L. i Z. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł., przy ulicy (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 42,34 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Wraz z lokalem na czas trwania umowy wynajmujący oddał najemcy do wyłącznego używania komórkę (...) oraz do wspólnego użytku z innymi mieszkańcami domu strych. Umowa została zawarta na czas oznaczony. Na protokole widnieje adnotacja „lokal należy oddać odnowiony, czysty”.

(umowa najmu k.39-39v)

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym na dzień 12 września 1991 roku w lokalu numer (...) nie było instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji gazowej, gniazda anteny zbiorczej, instalacji c.o., wentylacji, wanny, baterii wannowej, piecyka kąpielowego, umywalki, baterii umywalkowej i zlewozmywakowej, kranu czerpalnego, zlewozmywaka, zlewu, miski ustępowej, zbiornika płuczącego lub innego urządzenia spłukującego, kuchni węglowej. Instalacja wodno – kanalizacyjna znajdowała się na korytarzu w budynku. W lokalu było urządzenie grzewcze. Ściany i sufity pomalowane były farbą klejową i zużyte w 70%, okna zużyte w 80%, drzwi zużyte w 85 %, deski podłogowe zużyte w 70%, instalacja elektryczna była zużyta w 70%,

(protokół zdawczo – odbiorczy k. 37-37v)

W dniu 04 maja 1995 roku Gmina Ł.w imieniu, której działał ZGM Ł.zawarła z T. L.i Z. L.umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...)w Ł., przy ulicy (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni o łącznej powierzchni użytkowej(...), w tym powierzchni mieszkalnej (...)m<sup>2</sup>, wyposażony w elektryczność. Wraz z lokalem na czas trwania umowy wynajmujący oddał najemcy do wyłącznego używania komórkę numer 8 oraz do wspólnego użytku z innymi mieszkańcami domu strych. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony od dnia 01 lutego 1995 roku (§1 pkt 1 i 2 umowy). Wynajmujący zobowiązani byli oprócz czynszu ponosić opłaty za dostawę zimnej wody, odbiór ścieków, odbiór nieczystości stałych (§2 umowy) Najemca był zobowiązany uiszczać czynsz i inne opłaty z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim w dacie zawarcia umowy osoby pełnoletnie. (§2 pkt 4 i 6 umowy). Zgodnie z § 6 umowy najemca mógł wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Po zakończeniu najmu wedle § 8 pkt 1.1 najemca zobowiązany był odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw na podstawie wstępnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez wynajmującego przy udziale najemcy na wniosek i w terminie wskazanym przez najemcę. W przypadku nie dopełnienia obowiązku określonego w § 8 pkt 1.1 wynajmujący ma prawo: sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym ustali stopień zużycia lub brak elementów wyposażenia technicznego lokalu, zakres robót związanych z odnowieniem lokalu (§8 pkt 2.1 umowy), wykonania wszystkich prac, do których zobowiązany był najemca na jego koszt z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków (§8 pkt 2.2 umowy). Zgodnie z § 10 umowy podstawą do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi końcowy protokół zdawczo – odbiorczy lub też jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przez wynajmującego w trybie §8 ust. 2, który powinien określać: 1. zakres prac remontowych związanych z odnowieniem lokalu, 2. stopień zużycia lub brak elementów wyposażenia technicznego lokalu, 3. elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez najemcę w okresie stosunku najmu wraz z określeniem ich stopnia zużycia, 4. ulepszenia dokonane przez najemcę wraz ze wskazaniem umowy w oparciu o którą najemca dokonał ulepszenia, a w przypadku jej braku stanowiska wynajmującego w zakresie żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub też zatrzymania ulepszeń za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Zgodnie z § 12 wszelkie zmiany warunków umowy za wyjątkiem postanowień wynikających z § 2 ust. 2 umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu.

(umowa najmu k.9-10v)

Pozwani wprowadzili się do lokalu numer (...) w 1989 roku wraz z 2,5 letnią córką. W dacie wprowadzenia się rodziny w lokalu numer (...) na podłodze była płyta okalowa, na którą była naklejona okleina z lenteksu. Podłoga była dość gruba, dość masywna. Ściany były proste, ale wymagały malowania. W pomieszkaniu było jedno okno drewniane nadające się do wymiany. W lokalu panowała wilgoć, ciągnęła się od podłogi w górę, na wysokości 1 m występowała w jednym rogu pomieszczenia. W lokalu było 1 gniazdko, jeden włącznik energii elektrycznej. W 1991 roku pozwani otrzymali dodatkowy lokal numer (...). W pomieszczeniu podłoga była z desek, które zostały obite płytą pilśniową, ściany odświeżone, było 1 gniazdko i 1 włącznik energii elektrycznej. W lokalu było okno drewniane i drzwi balkonowe zużyte.

(zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

Pozwani remontowali obydwie lokale. W budynku była instalacja gazowa oraz wodna w korytarzu, we znajdowało się w podwórku. Pozwani zaraz po wprowadzeniu się do lokalu numer (...) doprowadzili do niego gaz. W obydwu lokalach wymienili instalację elektryczną i założyli dodatkowe gniazdko i włączniki, pomalowali obydwie lokale, w lokalu numer (...) na ścianie szczytowej położyli tynk. Pozwani we wszystkich pomieszczeniach przez cały okres zamieszkiwania malowali i zabezpieczali okna. W kwietniu 1996 roku pozwani doprowadzili do lokalu wodę. ZGM wymienił drzwi balkonowe, które były wypaczone i nie zamykały się. Lokal ogrzewany był węglem, najpierw był piec żar, po jakimś czasie ZGM postawił piec kaflowy. Pozwani malowali lokal, co 2-3 lata ze względu na opalanie węglem. W lokalu (...) została ocieplona podłoga, na którą położono wykładzinę dywanową i na to wykładzinę lenteksowską. Pozwani wymienili drzwi wejściowe do lokalu, stare były spróchniałe i nie zamykały się. W lokalu numer (...) pozwani

wydzielili łazienkę stawiając ściankę z płyty okalowej, w której położyli płytki i zrobili wc, wstawili wannę i pralkę. Mały pokój był wybity boazerią, na postawionej ściance były założone panele, na podłodze założono wykładzinę. Pokój ten był ogrzewany elektrycznie. W kuchni pozwani położyli płytki na wysokość 1,5 m oraz wykładzinę na podłodze. W przedpokoju położone były panele na ścianach. Pozwani zabezpieczali grzyb w małym pokoju dostępnymi środkami. Pozwani dbali o lokal.

(zeznania świadków: M. K. k. 112-113, E. Ś. k. 196, M. L. k. 196, S. M. k. 197, zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

Pozwana T. L. kilkakrotnie zwracała się do ZGM o wymianę okien w lokalu z powodu ich złego stanu technicznego. W odpowiedzi z dnia 21 marca 2002 roku ZGM odmówił wymiany okien z uwagi na brak konieczności ich wymiany.

(wnioski k. 103-104, pismo ZGM k. 105, wniosek k. 106)

Pozwani mieli podpisane z Gazownią umowy na dostarczanie gazu do lokalu od 11 sierpnia 1989 roku.

(umowy k. 41-42v, k. 43-43v)

Pozwani posiadali zadłużenie czynszowe lokalu. Mogliby pozostać w lokalu płacąc podwyższony czynsz w kwocie około 1.000 zł miesięcznie. A. S. (1) rozmawiała z pozwanymi o zadłużeniu. Sugerowała, że jeżeli ich nie stać na to mieszkanie mogą się wyprowadzić i wszystko zabrać, co do nich należy. Pismem z dnia (...) roku powód wypowiedział pozwanym Z. L. i T. L. ze skutkiem na dzień (...) roku umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...) z dnia 04 maja 1995 roku. Okres wypowiedzenia wynosił 1 miesiąc począwszy od 01 października 2012 roku i trwał do dnia 31 października 2012 roku.

(zeznania świadka A. S. (1) k. 113, wypowiedzenie k. 12, zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

Pozwani wyprowadzając się z lokalu zabrali założone przez siebie: wannę, zlewozmywak, baterie łazienkowe i kuchenne, żyrandole, płytki z łazienki ze ścian, boazerię z pokoju, dodatkowe gniazdko i łączniki. Pozwani pozostawili w lokalach po jednym gniazdku i włączniku, rury doprowadzające gaz do lokalu, rury doprowadzające i odprowadzające wodę, miskę klozetową, płytki w kuchni, część płytek w łazience i ścianki, drzwi frontowe.

(zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

T. L. zgłaszała pani S. opuszczenie lokalu w październiku 2012 roku. Wcześniej powód odciął pozwanym wodę w lokalu. T. L. nie zwróciła kluczy do lokalu. Pozwani uznali, że lokal jest czysty i nie ma sensu go ponownie malować.

(zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

Pozwani nie zawierali nigdy z powodem umowy o zwrot nakładów na lokal. Nie zwracali się o zezwolenie na wymianę instalacji wymagającej pozwolenia, ani nie informowali administratora o jakichkolwiek pracach.

(zeznania świadków: G. P. k. 108-110, A. S. (1) k. 113, zeznania pozwanej T. L. k. 297-299)

W dniu 04 lutego 2013 roku firmę (...) zleciła G. P. otwarcie lokalu w celu zamknięcia okna. Rozwiercono zamki. Do lokalu wszedł G. P., M. S. i administratorka budynku. A. S. (1) sporządziła jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy lokalu numer (...), w którym stwierdzono, że lokal jest opuszczony przez najemcę, zdewastowany, widoczne są ubytki w tynkach, zawilgocenia na ścianach, podziurawiona podłoga, zdewastowana stolarka okienna i drzwiowa, instalacje elektryczne i wodno -kanalizacyjne z uszkodzeniami mechanicznymi (powyrywane), potłuczona miska klozetowa, powyrywane gniazdko ze ścian i włączniki światła. Nie została sporządzona dokumentacja zdjęciowa lokalu. Pozwani nie otrzymali protokołu. W lokalu założono nowe zamki.

(protokół k. 13-14, zeznania świadków: G. P. k. 108-110, M. S. k. 110-111, A. S. (1) k. 113)

Po wyprowadzeniu się pozwanych przeprowadzono remont lokalu. Została wymieniona stolarka okienna, instalacja elektryczna w kuchni, łazience i małym pokoju, instalacja wodna, drzwi wejściowe, w miejsce lekkich ścianek działowych powstała nowa konstrukcja z karton-gipsu. Na podłogi założono panele, pod które w kuchni, łazience i przedpokoju położono płytę (...). Zdemontowano i usunięto piec kaflowy. Prace były prowadzone od lutego do połowy lipca 2013 roku. Remont częściowo wykonywali pracownicy firmy (...), częściowo (...) Spółdzielnia Pracy im. (...).

(zeznania świadka G. P. k. 108-110)

W dniu 31 lipca 2013 roku A. S. (1) działająca w imieniu (...) Spółdzielni Pracy im. I. (...) wystawiła A. J. fakturę VAT (...) z tytułu remontu lokalu mieszkalnego opiewająca na kwotę 15.000 zł.

(faktura k. 15 i to samo k. 135, faktury za materiały k. 136-146)

Pismem z dnia 04 września 2013 roku powód ostatecznie wezwał pozwanych Z. L. i T. L. do zapłaty odszkodowania za nieodnowienie oraz zdemastowanie zajmowanego w okresie od 04 maja 1995 roku do 31 stycznia 2013 roku lokalu mieszkalnego numer (...) w kwocie 15.000 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania na wskazany rachunek bankowy.

(wezwanie do zapłaty k. 16, potwierdzenie odbioru k. 16v)

Koszty przywrócenia użyteczności lokalu adekwatne do stanu objęcia lokalu przez najemcę oraz dodatkowo malowanie łazienki wynoszą 2.380 zł brutto.

Koszty uzupełnienia zdemontowanych elementów, związane z elementami wykorzystanymi we własnym zakresie przez najemcę: montaż urządzeń sanitarnych – sedes i wanna, montaż opraw oświetleniowych sufitowych w pokojach i kuchni, montaż drzwi do małego pokoju wynosi 2.754 zł brutto.

Koszty założenia instalacji gazowej, wykonania instalacji wodno – kanalizacyjnej z montażem wanny, zlewozmywaka i wc, wydzielenia pomieszczenia z kuchni za pomocą konstrukcji lekkiej drewnianej wynosi 2.074 zł brutto.

(pisemna opinia biegłej ds. budownictwa i wyceny nieruchomości k. 229-247)

Pozwana S. L. od maja 2010 roku zamieszkała w lokalu numer (...) Z. przy ul. (...) u ojca swojego dziecka M. J.. S. L. mieszkała tam do maja 2012 roku. S. L. od dnia 24 lipca 2012 roku została zameldowana na pobyt stały w lokalu numer (...) w Ł., przy ulicy (...).

(zeznania świadka M. U. k. 111, zaświadczenie k. 27)

Wpłacona przez T. L. kaucja mieszkaniowa za lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. po denominacji stanowi kwotę 57,14 zł. Kaucja wraz z odsetkami (54,55 zł) w łącznej kwocie 111,69 zł została w dniu 15 stycznia 2010 roku przekazana na rachunek bankowy ówczesnego zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) – U. p. z o.o. w Ł..

(pismo k. 262, dowody wpłaty k. 260-261)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów, wśród nich dokumentów, zeznań świadków, zeznań stron.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom pozwanych, co do stanu lokalu numer (...) i zakresu prac remontowych przeprowadzonych przez nich. Ich zeznania potwierdzają świadkowie: M. K., E. Ś., M. L., S. M..W trakcie wyprowadzania się z lokalu pozwani za zgodą administratorki zabrali założone przez siebie elementy lokalu. Strony nie ustaliły jednak, które to elementy. Nie został sporządzony żadne protokół. Świadkowie G. P. i M. S., pracownicy powoda, zeznali, że po otwarciu lokalu był on zdemastowany, w sprawie nie został jednak przedstawiony żaden dowód potwierdzający, iż rzekomej dewastacji dokonali bezpośrednio pozwani. Powód nie dysponuje dokumentacją

zdjęciową obrazującą stan lokalu po jego otwarciu. Bezspornie pozwani nie dokonali jednak prac naprawczych mających na celu doprowadzenie lokalu do stanu z dnia wydania.

Wartość prac remontowych w lokalu numer (...) określiła biegła ds. budownictwa i (...) w trzech wariantach. Biegła stawiała się również na rozprawie w dniu 14 października 2015 roku i wydała opinię ustną uzupełniającą, w której ustosunkowała się do pytań podniesionych przez pełnomocników stron.

Biegła wyjaśniła, że do wydania opinii nie było konieczności skorzystania z protokołu z dnia 04 lutego 2013 roku, bowiem w trakcie oględzin był A. J. i A. S. (1), wobec czego stan lokalu był ustalany na bieżąco. Nie została sporządzona dokumentacja zdjęciowa lokalu na dzień 04 lutego 2013 roku. Biegła wskazała, że pojęcia zdewastowany i nadający się do zamieszkania to są pojęcia odbierane w sposób subiektywny. Lokal ze względu na położenie w tym budynku, budynku o słabym stanie technicznym należy do lokali, substandardowych czyli odbiegających od standardu akceptowanego przez większość najemców. Zdaniem biegłej przy nakładzie remontowym na odmalowanie, odgrzybienie i przywrócenie urządzeń sanitarnych można by wynająć lokal przy niskiej stawce czynszu. Jeżeli chciałoby się uzyskać wyższą stawkę czynszu lokal wymagałby dużego remontu. Biegła podkreśliła, że w czasie oględzin lokal był wyremontowany i wynajęty, ale jego wady ponownie się ujawniają, grzyb wchodzi na ściany, co wynika z wad technicznych budynku. W tym konkretnym przypadku potrzebne są działania sanacyjne dla całego budynku, samo działanie w tym jednym lokalu jest niewystarczające. W tym budynku wilgoć jest obecna na ścianie zewnętrznej od strony podwórka oraz na ścianie graniczącej z rozebranyim budynkiem.

W ocenie Sądu opinia biegłej w całym swoim zakresie jest rzetelna, sporządzona zgodnie z wymogami specjalistycznej wiedzy i zawiera pełne i fachowe ustosunkowanie się do pytań. Wnioski przedstawione w opinii zostały przez biegłą oparte na dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, oględzinach nieruchomości jak również poparte doświadczeniem własnym biegłej. Biorąc pod uwagę jej podstawy teoretyczne, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków Sąd uznał sporządzoną opinię za w pełni miarodajną i wyczerpującą. Opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu w części.

Wzajemne prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu mieszkalnego regulują przepisy art. 659 i następne k.c., przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), a także postanowienia samej umowy.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2).

W niniejszej sprawie T. L. i Z. L. łączyła zawarta w dniu 04 maja 1995 roku umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Umowa ta została wypowiedziana pismem z dnia 03 września 2012 roku. Okres wypowiedzenia wynosił 1 miesiąc począwszy od 01 października 2012 roku i trwał do dnia 31 października 2012 roku. Pozwani wyprowadzili się z lokalu przed upływem zakreślonego im terminu.

Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Swoboda umów nie ma charakteru absolutnego i tak jak w każdym systemie prawnym doznaje ograniczeń. Granice swobody określone w art. 353<sup>1</sup> k.c. odnoszą się zarówno do treści, jak i celu stosunku prawnego kształtowanego przez strony umowy. Artykuł 353<sup>1</sup> k.c. wprowadza trzy rodzaje takich ograniczeń: ustawę, właściwość (naturę) stosunku i zasady współżycia społecznego.



Stosunek prawny najmu, kreowany na podstawie zawartej umowy najmu, ma charakter stosunku prawnego obligacyjnego; w zamian za świadczenie w postaci zapłaty czynszu (zob. art. 659 § 2 k.c.), wynajmujący jest zobowiązany do oddania przedmiotu najmu do czasowego używania; tym samym stosunek prawny najmu ma charakter zobowiązania trwałego (ciągłego); więź prawna łącząca najemcę i wynajmującego trwa do chwili wygaśnięcia zobowiązania, które, co do zasady, wygasa z upływem czasu, na jaki zostało powołane do życia. Por. W. C., Zobowiązania, s. 67 i 356. Przy tym jednak tylko świadczenie wynajmującego ma charakter trwały (polega na trwałym zachowaniu się przez cały okres najmu), zaś świadczenie najemcy ma charakter okresowy (powtarzalny) - chyba, że czynsz jest płatny, jako świadczenie jednorazowe.

Po upływie okresu najmu przedmiot najmu powinien zostać zwrócony wynajmującemu; okres najmu upływa z nadejściem terminu, na jaki została zawarta umowa najmu; gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony, każda ze stron może spowodować zakończenie stosunku najmu przez wypowiedzenie umowy z zachowaniem ustawowego lub umownego terminu wypowiedzenia.

Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania - w chwili rozwiązania umowy - zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie obowiązku najemcy zwrotu lokalu od wykonania tego zobowiązania; uchw. SN z 29.11.1991 r. (III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207). Zob. też częściowo aprobowane glosy T. W., OSP 1992, Nr 9, poz. 207 i A. S., OSP 1993, Nr 4, poz. 86.

Art. 681 k.c. stanowi, iż do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą 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.

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przepis ten odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.) i nakłady konieczne i inne obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 § 1 k.c.)

Strony kwestię rozliczenia ulepszeń rzeczy najętej mogą w inny sposób rozstrzygnąć w umowie. Skoro ustawodawca w omawianym przepisie posłużył się określeniem „najemca ulepszył rzecz najętą”, to jasne jest, że chodziło o regulację rozliczenia się z ulepszeń dokonanych w czasie trwania najmu. Ulepszeniem przedmiotu najmu, w rozumieniu art. 676 k.c., są dokonane przez najemcę nakłady na rzecz najętą, zwiększające (w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu) wartość i (lub) użyteczność przedmiotu najmu; por. K. P. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, s. 252. Nie chodzi jednak w takim wypadku o drobne nakłady na przedmiot najmu obciążające najemcę; zob. art. 662 § 2 i art. 681. „Przepis art. 676 k.c. ma zastosowanie tylko do nakładów dokonanych w celu ulepszenia rzeczy najętej; zwrotu nakładów koniecznych najemca może żądać w czasie trwania najmu”; wyr. SN z 30.12.1971 r. (III CRN 375/71, niepubl.).

Przepis art. 676 k.c. jest przepisem o charakterze dyspozytywnym. Jeżeli więc strony nie umówiły się inaczej, to zgodnie z jego dyspozycją wynajmujący, który decyduje się na zatrzymanie ulepszeń poczynionych w najmowanej rzeczy przez najemcę, może to uczynić za zapłatą zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu; wyr. SN z 9.11.2000 r. (II CKN 339/00, niepubl.). Podobnie w wyr. z 12.11.1982 r. (III CRN 269/82, niepubl.) wyraził jasny pogląd, że: „Z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Przeciwnie, jest, co najmniej bardzo rozpowszechniona praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi w terminie, przez strony

umówionym. Dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niewysoki”. Przewidziane w przepisie art. 676 k.c. uprawnienia wynajmującego powstają dopiero po zakończeniu umowy najmu lokalu.

W tym miejscu należy wskazać, że „sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego. Ponadto przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści” (wyrok SN z dnia 29 czerwca 2005 roku, sygn. V CK 751/04, Lex nr 153665)

Kwestia nakładów koniecznych regulowana jest pośrednio w art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku (napraw koniecznych) i utrzymywać ją w tym stanie przez czas trwania umowy najmu oraz w art. 663 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Ten ostatnio przepis znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (por. też uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 roku, sygn. II CK 158/04, LEX nr 277867). Poza tym, przepisy regulujące najem, w tym art. 662-664 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron.

Poza obowiązkami wskazanymi w art. 662 k.c. wynajmujący w zakresie utrzymywania lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku ma zgodnie z art. 6a ust. 1–3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) obowiązek: 1) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami; 2) wymiany zużytych elementów wyposażenia lokalu w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę; 3) utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia.

Jednocześnie roszczenie najemcy o zwrot kosztów nakładów koniecznych po zakończeniu umowy najmu nie powstaje tylko z tego tytułu, że wynajmujący toleruje fakt ich dokonywania, czy też nawet wyraża na nie zgodę (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 roku, sygn. II CK 158/04 oraz z dnia 12 stycznia 2012 roku sygn. II CSK 283/11).

Łącząca strony umowa najmu z dnia 04 maja 1995 roku ściśle określała prawa i obowiązki stron. Z § 6 umowy jednoznacznie wynika, że najemca mógł wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika natomiast, że bezspornie pozwani nie zawierali nigdy z powodem umowy o zwrot nakładów na lokal. Nie zwracali się o zezwolenie na wymianę instalacji wymagającej pozwolenia, ani nie informowali administratora o jakichkolwiek pracach remontowych w lokalu. Zgodnie z § 12 wszelkie zmiany warunków umowy za wyjątkiem postanowień wynikających z § 2 ust. 2 umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu, którego strony nigdy nie sporządziły. Fakt, że przedmiotowy lokal wymagał nakładów dla możliwości zamieszkania w nim, był oczywisty dla pozwanych w chwili zawarcia umowy najmu. Stan techniczny każdego z mieszkań został szczegółowo opisany w protokołach zdawczo odbiorczych. Żaden z lokali nie był wyposażony w żadne udogodnienia. Brak było instalacji gazowej, grzewczej, wodno – kanalizacyjnej, która była na korytarzu, wentylacji, gniazda anteny zbiorczej. (...) wymagała instalacja elektryczna. W mieszkaniu nie było wyodrębnionej łazienki, wanny, umywalki, kranów, zlewu, miski ustępowej. Ściany i sufity wymagały naprawy, stolarka okienna była zużyta. W każdym lokalu było 1 gniazdko i 1 punkt świetlny. Lokal był zagrzybiony. W aktach sprawy nie ma żadnego dowodu, aby poza zużytymi oknami pozwani zgłaszali zastrzeżenia, co do stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia. Nadto, w protokole odbioru lokalu numer

(...) widnieje adnotacja „remont na koszt najemcy”. Należy przyjąć, że strony, zatem zmodyfikowały zobowiązanie wynajmującego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c.

Należy także mieć na uwadze, że najemca może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.) dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków: powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zd. 1 k.c.). Tymczasem, w okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez pozwanych powodowi wyznaczony. T. L. zwracała się jedynie do zarządcy o wymianę okien.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Nadto zgodnie z art. 6e ust. 1 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) p Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Stosownie do zapisów łączącej strony umowy po zakończeniu najmu najemca obowiązany był odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw na podstawie wstępnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez wynajmującego przy udziale najemcy na wniosek i w terminie wskazanym przez najemcę (§ 8 pkt 1.1 umowy). Pozwani nie zdali kluczy do mieszkania i nie byli obecni przy spisaniu protokołu, który został sporządzony jednostronnie. W protokole wskazano, że lokal jest zdewastowany, zawilgocony. Nie został wskazany stopień zużycia lokalu ani zakres robót związanych z odnowieniem lokalu, elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez najemcę w okresie stosunku najmu wraz z określeniem ich stopnia zużycia, ulepszenia dokonane przez najemcę wraz ze wskazaniem podstawy ich wykonania (§ 8 pkt 2 umowy). Protokół stanowi podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu.

Pozwani podnieśli zarzut potrącenia nakładów czynionych na lokal numer (...) w łącznej kwocie 15.000 zł. Z kolei na rozprawie w dniu 06 maja 2015 roku pozwana T. L. wniosła o potrącenie kwoty kaucji w wysokości 15.000 zł z żądania powoda wskazując, że kwota kaucji wyliczona została na podstawie zarobków z lat wpłaty kaucji, która wynosiła 40-krotność czynszu.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2 art. 498 k.c. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.).

Potrącenie stanowi surogat wykonania zobowiązania. Oświadczenie o dokonaniu potrącenia złożone w toku procesu jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega, zatem wymaganiom stawianym wobec pozwu, co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. Zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, a ponadto zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c., w wykazać jej istnienie, rozmiar oraz udowodnić czy zachodzą inne niezbędne przesłanki warunkujące potrącenie (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 kwietnia 2000 roku, III CKN 720/98, LEX nr 51368, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 października 1993 roku, III CZP 141/93, OSNCP 1994 r., z. 5, poz. 102, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 czerwca 1997 r. III CKN 116/97, OSNC 1997 r., z. 11, poz. 184).

W niniejszej sprawie pozwani czyni nakłady na lokal bez porozumienia z właścicielem lokalu. Nie posiadali pisemnej zgody na ich dokonywanie zgodnie z § 6 umowy. W tym zakresie Sąd nie miał zatem podstaw do uwzględnienia tego zarzutu. Na marginesie należy zauważyć, iż pozwani nie udowodnili nawet wysokości poczynionych nakładów.

Co do żądania potrącenia kwoty kaucji należy wskazać, iż pozwani po pierwsze nie przedstawili precyzyjnego sposobu wyliczenia tejże kwoty oświadczając jedynie, że została na podstawie zarobków z lat wpłaty kaucji, która wynosiła 40-krotność czynszu. Ponadto, kwota kaucji została wpłacona na rachunek bankowy ówczesnego zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) – U. p. z o.o. w Ł., nie zaś powoda w niniejszej sprawie wobec czego zarzut potrącenia jest bezzasadny. W niniejszej sprawie powodem jest, bowiem A. J. nie zaś spółka (...). Potrącenia można zaś dokonać jedynie, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami.

Powód żądał od pozwanych zwrotu kosztów przeprowadzenia prac remontowych niezbędnych do przywrócenia stanu lokalu z dnia wydania w wysokości 15.000 zł. Pozwani przyznali, że nie odnowili lokalu. W tym zakresie wypowiedziała się biegła ds. budownictwa dokonując wyliczenia kosztów w 3 wariantach. Biegła podkreśliła, że nie została sporządzona dokumentacja zdjęciowa lokalu na dzień 04 lutego 2013 roku. Dlatego też zostały rozdzielone grupy robót. Pierwsza obejmowała roboty przywrócenia stanu lokalu z daty objęcia w najem. Koszty przywrócenia użyteczności lokalu adekwatne do stanu objęcia lokalu przez najemcę oraz dodatkowo malowanie łazienki wynosił 2.380 zł brutto. Urządzenia sanitarne były montowane przez najemców, wobec czego najemca w zasadzie nie miał obowiązku przywracania tego stanu po zdemontowaniu urządzeń. Po stronie właściciela spoczywała wymiana instalacji elektrycznej, wobec czego biegła tylko doliczyła montaż opraw sufitowych jako element wykonany przez najemcę i potem zdemontowany. Protokół zawierał ogólne sformułowania o dewastacji, nie zawierał szczegółowych wskazań, co było uszkodzone. Biegła analogicznie przy urządzeniach sanitarnych doliczyła ponowny montaż tych urządzeń zdemontowanych przez najemców. Biegła wyjaśniła, że w dawnych przepisach przy obejmowaniu lokalu było 1 gniazdko na pomieszczenie teraz są 2 gniazdko. Najemca we własnym zakresie dokonał rozbudowy instalacji elektrycznej i w zakresie tej rozbudowy nie ma obowiązku przywracania stanu w przypadku zdemontowania tych gniazdek. Te gniazdko, które były w momencie obejmowania lokalu powinny być przywrócone. Koszty uzupełnienia zdemontowanych elementów, związane z elementami wykorzystanymi we własnym zakresie przez najemcę: montaż urządzeń sanitarnych – sedes i wanna, montaż opraw oświetleniowych sufitowych w pokojach i kuchni, montaż drzwi do małego pokoju wynosiły 2.754 zł brutto. Z kolei koszty założenia instalacji gazowej, wykonania instalacji wodno – kanalizacyjnej z montażem wanny, zlewozmywaka i wc, wydzielenia pomieszczenia z kuchni za pomocą konstrukcji lekkiej drewnianej wynosi 2.074 zł brutto.

W ocenie Sądu należny powodowi koszt prac, które przywrócą stan lokalu z daty objęcia w najem wynosi, zatem 2.380 zł zgodnie z pierwszym wariantem. Koszt montażu armatury ponieśli pozwani, nie mieli, zatem obowiązku wykonania tych prac zgodnie z § 8 umowy. Z kolei trzeci wariant zawierał koszty ulepszeń do dokonania, których pozwani nie byli zobowiązani w świetle § 6 umowy.

Pozwani podnieśli, że powód jest właścicielem 1/8 udziału w nieruchomości i w takim zakresie może domagać się zwrotu kosztów remontu.

Zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynność zachowawczą charakteryzują, bowiem dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli.

Według powszechnie przyjętego poglądu współwłaściciel, który dokonuje czynności zachowawczej, nie działa w imieniu pozostałych współwłaścicieli, gdyż art. 209 k.c. nie daje mu w tym zakresie pozycji przedstawiciela ustawowego. Współwłaściciel taki podejmuje czynność zachowawczą we własnym imieniu, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli (zob. uchwała SN z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31; tak też np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 537). Współwłaściciel nie może skutecznie podjąć czynności zachowawczej,

gdy sprzeciwiają się temu współwłaściciele reprezentujący większość udziałów (por. uchwała SN z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85, OSN 1986, nr 4, poz. 47).

Czynnościami zmierzającymi do zachowania wspólnego prawa mogą być zarówno czynności prawne i procesowe, jak i czynności faktyczne, a składające się zarówno na czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające zwykły zarząd.

W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się na ogół, że czynności zachowawcze stanowią poddany odrębnej regulacji rodzaj czynności rzeczą wspólną, czynności należących do zarządu rzeczą wspólną (art. 201 k.c.). Można i należy w tym przedmiocie przedstawić inny pogląd. Chodzi o to, że czynności zachowawcze z art. 209 k.c. dotyczą ochrony wspólnego prawa. Nie są to więc czynności związane z gospodarowaniem rzeczą wspólną, służą natomiast następczej lub zapobiegawczej ochronie wspólnego prawa. Mając na uwadze taki cel unormowania zawartego w art. 209 k.c. należy stwierdzić, że nie stanowi on szczególnej regulacji czynności zarządu rzeczą wspólną, lecz samodzielnie reguluje zagadnienia podejmowania przez każdego współwłaściciela czynności i dochodzenia roszczeń, które zmierzają do ochrony wspólnego prawa.

Roszczenie z niniejszego pozwu może być dochodzone tylko w całości, a więc niepodzielnie. W orzecznictwie trafnie przyjmuje się, że współwłaściciel nie może skutecznie podjąć czynności zachowawczej, gdy sprzeciwiają się temu współwłaściciele reprezentujący większość udziałów (por. uchwała SN z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85, OSN 1986, nr 4, poz. 47), a także, iż sprzeciw jednego ze współwłaścicieli przy realizacji roszczenia windykacyjnego ma ten skutek, że wydanie rzeczy może nastąpić wyłącznie do rąk wszystkich współwłaścicieli (por. np. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, Lex nr 151662).

W niniejszej sprawie żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwił się, aby powód wystąpił z niniejszym pozwem. Dlatego też Sąd zasądził solidarnie od T. L. i Z. L. na rzecz A. J. kwotę 2.380 zł.

Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W razie zwłoki dłużnika wierzyciel może żądać, niezależnie od wykonania zobowiązania, naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki (art. 477 § 1 k.c.). Jednakże, gdy wskutek zwłoki dłużnika świadczenie utraciło dla wierzyciela całkowicie lub w przeważającym stopniu znaczenie, wierzyciel może świadczenia nie przyjąć i żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania (art. 477 § 2 k.c.).

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody. Jeżeli stopa odsetek nie jest określona – należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.). Dłużnik jest zaś w opóźnieniu jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony albo nie wynika z właściwości zobowiązania – świadczenie winno być spełnione po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Ustawowe odsetki zasądzono od dnia 05 grudnia 2013 roku, czyli od daty wniesienia pozwu.

Zgodnie z art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. kilka osób może w jednej sprawie występować w roli powodów lub pozwanych, jeżeli przedmiot sporu stanowią prawa lub obowiązki im wspólne lub oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej (współuczestnictwo materialne).

Według art. 366 k.c., odpowiedzialność solidarna dłużników polega na tym, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna. Wybór ten jest uprawnieniem wierzyciela (powoda). W wymiarze procesowym pozwanie kilku dłużników solidarnych rodzi postać współuczestnictwa zwanego materialnym (art. 72 § 1 pkt 1). Wobec czego Sąd zastrzegł, że odpowiedzialność T. L., Z. L. z tytułu należności głównej i odsetek jest solidarna z A. L. w stosunku do której Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi wydał prawomocny nakaz zapłaty z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie II Nc 1184/13.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo w stosunku do T. L. i Z. L..

W ocenie Sądu powództwo przeciwko S. L. jest bezzasadne. Pozwana od maja 2010 roku nie mieszkała w lokalu numer (...), z którego wyprowadziła się wraz z dzieckiem. Od dnia 24 lipca 2012 roku została zameldowana na pobyt stały w lokalu numer (...) w Ł., przy ulicy (...). Zameldowanie, będące kategorią prawa administracyjnego, nie przesądza o miejscu zamieszkania w rozumieniu prawa cywilnego. Dla ustalenia miejsca zamieszkania, zgodnie z art. 25 k.c., nie jest konieczne badanie zameldowania, lecz zamiar stałego pobytu. Zameldowanie jest aktem administracyjnym, który potwierdza okoliczność stałego zamieszkania w danej miejscowości i ułatwia ustalenie, ale nie przesądza o miejscu zamieszkania. Z zameldowaniem nie jest, więc związane domniemanie, że określa ono miejsce zamieszkania (NSA w W. z dnia 14 grudnia 2005 r., I (...) 212/05, Lex nr 195823; orz. SN z dnia 3 maja 1973 r., I CZ 48/73, Lex nr 7250; orz. SN z dnia 26 marca 1973 r., I CZ 38/73, Lex nr 7234).

Na gruncie prawa cywilnego miejsce zamieszkania zostało powiązane z całym obszarem określonej miejscowości, bez dalszego uszczegółowienia, co do dzielnicy, ulicy, budynku, a wreszcie konkretnego lokalu (por. wyr. SN z 13.2.1976 r., I CR 930/75, OSN 1977, Nr 1, poz. 5 i wyr. SN z 7.6.1983 r., II UR 4/83, OSP 1984, Nr 12, poz. 265). Ta cecha odróżnia cywilistyczne ujęcie miejsca zamieszkania od potocznego rozumienia tego pojęcia, utożsamianego - niesłusznie a nagminnie - z adresem zameldowania (na pobyt stały lub czasowy) osoby fizycznej. Różnica wynika z odmienności celów, których realizacji ma służyć kategoria miejsca zamieszkania w prawie cywilnym oraz administracyjny obowiązek meldunkowy stworzony przede wszystkim dla potrzeb ewidencjonowania ludności.

S. L. nie była stroną umowy najmu lokalu numer (...). W tych okolicznościach powództwo wobec niej podlegało oddaleniu.

O kosztach w sprawie przeciwko T. L. i Z. L. orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał proces w 16%, przegrał w 84%. Powód poniósł koszty opłaty od pozwu w kwocie 750 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz zaliczki na biegłego w wysokości 700 zł, w łącznej kwocie 3.867 zł. Pozwany poniósł koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz zaliczki na biegłego w wysokości 700 zł, w łącznej kwocie 3.117 zł. Łączne koszty procesu wyniosły, zatem 6.984 zł. Z uwagi na wynik postępowania Sąd zasądził od A. J. solidarnie na rzecz T. L. i Z. L. kwotę 1.999,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4 wyroku).

W sprawie przeciwko S. L. o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód przegrał proces w całości, wobec czego winien zwrócić poniesione przez nią koszty postępowania w kwocie 2.417 zł na które złożyły się: opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), o czym orzeczono w punkcie 5 wyroku.

Z uwagi na wynik postępowania Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Ł. od A. J. kwotę 103 zł i solidarnie od T. L. i Z. L. kwotę 19,62 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego wyłożonych przez Skarb Państwa – punkt 6 wyroku.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Z /odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron