

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 stycznia 2024 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący sędzia Marcin Miczke

po rozpoznaniu 3 stycznia 2024 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko M. W. i A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu

z 21 kwietnia 2023 roku

sygn. akt VII C 240/21

1. oddala apelację,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie 1.800 zł z ustawowymi

odsetkami od dnia uprawomocnienia się niniejszego rozstrzygnięcia o

kosztach do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za

postępowanie apelacyjne.

Marcin Miczke

UZASADNIENIE

T. K. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. i A. B. kwoty 25.085,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 28 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych. Uzasadniała, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za szkody, jakie spowodowali w jej mieszkaniu pozwani jako jego najemcy, nieuiszczonej części czynszu i odsetek ustawowych za opóźnienie w jego zapłacie, nadto utraconych korzyści w związku z niemożnością dalszego wynajęcia lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwani uznali powództwo co do kwoty 2.876,62 zł, a w pozostałym zakresie wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

W piśmie procesowym datowanym na 20 maja 2021 r. powódka cofnęła powództwo i zrzekła się roszczenia co do kwoty 1.711,00 zł. Zmodyfikowała żądanie pozwu w zakresie zasądzenia odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 1.900,00 zł i wskazała, że domaga się zasądzenia odsetek od tej kwoty od dnia 29 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 7 czerwca 2021 r. pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko procesowe. Ich zdaniem kwota 169,37 zł z tytułu poniesionych kosztów ponownego otwarcia gazu stanowi odrębną wartość i jest sprzeczna

z uzasadnieniem pozwu. Zdaniem pozwanych zgłoszenie zalania lokalu nastąpiło po zdaniu lokalu, wobec czego brak jest podstaw do przyjęcia, że ponoszą oni za to odpowiedzialność, ponadto powódka nie sprostала obowiązkowi wykazania, że szkoda spowodowana zalaniem przekracza kwotę przyznaną jej przez ubezpieczyciela.

Wyrokiem z 21 kwietnia 2023 roku Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w pkt I. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3.282,62 zł (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt dwa grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.900,00 zł od dnia 29 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.382,62 zł od dnia 28 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, w pkt II. w pozostałym zakresie powództwo oddała, w pkt III. Umorzył postępowanie co do kwoty 1.711,00 zł (tysiąc siedemset jedenaście złotych), w pkt IV. kosztami procesu obciążył powódkę w 87%, natomiast pozwanych w 13% i z tego tytułu zasądził solidarnie od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.528,22 zł.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w pkt II. i IV. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie przepisów procedury cywilnej, gdyż stwierdzone uchybienia miały istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez:

a) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu niezgodnie ze zgromadzonym materiałem dowodowym, że:

i) zakres szkód wyrządzonych w Lokalu przez Pozwanych ograniczał się jedynie do treści szkód wskazanych w treści Protokołu,

ii) treść protokołu z dnia 22 sierpnia 2019 roku oraz treść zeznań świadka J. K. nie potwierdzała zniszczeń w kuchni w Lokalu,

(...) Pozwani nie zobowiązali się w treści protokołu z dnia 22 sierpnia 2019 roku do naprawy zniszczeń oraz sprzątnięcia Lokalu,

iv) stan techniczny Lokalu pozwalał na jego zaoferowanie do najmu niezwłocznie po zakończeniu Umowy Najmu,

v) Pozwani nie suszyli Lokalu w związku z jego zalaniem, co zostało potwierdzone treścią zeznań świadka J. B.,

vi) ostatnim miesiącem trwania Umowy Najmu był okres od dnia 1 sierpnia do dnia 31 sierpnia 2019 roku, a nie okres od dnia 25 lipca 2019 roku do dnia 24 sierpnia 2019 roku,

vii) dostęp do gazu w Lokalu został wyłączony w bliżej nieokreślonym czasie mimo, iż stan licznika przy włączeniu gazu odpowiada dacie zdania Lokalu przez Pozwanych,

viii) na terenie Lokalu nie dochodziło do interwencji policji.

b) odmowę uznania zeznań świadka J. K. za wiarygodne w zakresie, w jakim nie zostały potwierdzone treścią dokumentów (protokołów), co zostało dokonane niezgodnie z zasadą oceny dowodów w postępowaniu cywilnym, gdyż ocena ta nie może być dowolna i wybiórcza,

c) uznanie, iż Powód nie sprostала obowiązkowi z art. 3 i 232 KPC wykazania dochodzonych w toku postępowania roszczeń, mimo zgromadzenia w materiale dowodowym sprawy dowodów potwierdzających nie tylko fakt, ale i wysokość wyrządzonej Powodowi szkody,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię:

a) art. 675 §1 w zw. z art. 471 w zw. z art. 6 KC poprzez nieuwzględnienie całokształtu okoliczności i dowodów sprawy oraz błędne ustalenie w ten sposób zakresu szkód wyrządzonych wynajmującemu przez najemcę oraz poprzez wybiórcze zaakceptowanie i uwzględnienie roszczeń strony powodowej i oddalenie pozostałej części roszczeń mimo, iż podstawa faktyczna oraz prawna tych roszczeń była zbieżna oraz poprzez pominięcie znaczenia oświadczeń najemców

zawierających zobowiązanie do naprawienia wyrządzonych szkód i posprzątania Lokalu, zawarte w pkt. II i III protokołu z dnia 22 sierpnia 2019 roku,

b) art.65 §2 KC poprzez uznanie, iż wolą stron podpisujących protokół z dnia 22 sierpnia 2019 roku było dokonanie zmiany Umowy Najmu, co nie wynika z oświadczeń Stron oraz stoi w sprzeczności z treścią tego protokołu,

c) art. 471 w zw. z art. 361 KC poprzez oddalenie powództwa w zakresie roszczeń Skarżącego dotyczących braku osiągnięcia wynagrodzenia za najem Lokalu w okresie miesięcy wrzesień - grudzień 2019 roku i ustalenie braku związku tego roszczenia z zachowaniem najemcy, a to w świetle ustaleń o znaczących szkodach w Lokalu wyrządzonych przez najemców.

Powódka wniosła o zmianę pkt. II oraz IV Wyroku przez zasądzenie solidarnie od Pozwanych na rzecz Powoda kwoty 20.092,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie naliczonymi od dnia 28 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania, w tym opłatą sądową oraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych i zasądzenie solidarnie od Pozwanych na rzecz Powoda kosztów postępowania apelacyjnego, opłatę sądową oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie pkt. II i IV Wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne (art.382 k.p.c.). Podziela ocenę dowodów i podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia.

Zarzuty błędu w ustaleniach faktycznych nie są zasadne. Pierwsze dwa zarzuty dotyczą zakresu ustalonych przez Sąd Rejonowy szkód i wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka J. G.. Przy tym apelujący nie wskazuje w samym zarzucie, jakie fakty Sąd powinien ustalić w zakresie szkód w mieszkaniu, które mieli wyrządzić pozwani. Sąd Rejonowy ustalił te szkody bardzo precyzyjnie, bazując przede wszystkim na protokołach odbioru mieszkania. Protokoły były dwa, więc powódka miała czas dokładnie wszystko obejrzeć i opisać. Nie może więc powoływać się na nerwową atmosferę i rzekomy pośpiech przy oględzinach lokalu i sporządzaniu protokołów. Świadek J. K. to córka powódki, zatem jej zeznania muszą być oceniane z ostrożnością z uwagi na oczywisty interes świadka w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść matki. Zeznania świadka, jak wskazała apelująca, są dowodem samoistnym. Jednakże nie ma to nic wspólnego z zasadami oceny dowodów.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art.233 § 1 kpc, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”. Jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności – por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5–6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność decyduje natomiast o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje

wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, LEX nr 52624; uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, LEX nr 52589; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, LEX nr 55499; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). (T. Demendecki Komentarz aktualizowany do art.233 kpcpubl. LEX).

Przypomnieć też trzeba, że swobodna ocena dowodów pozwala, w przypadku sprzeczności wniosków płynących z przeprowadzonych dowodów, np. sprzecznych zeznań świadków, jednym dać wiarę, a innym odmówić waloru wiarygodności. Jak trafnie wskazał SN, z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych, sąd ma prawo oprzeć swoje stanowisko, wybierając to, które uzna za bardziej wiarygodne, korzysta bowiem ze swobody w zakresie oceny dowodów (tak SN w wyr. z 31.3.2004 r., III CK 410/02, Legalis) (także Komentarz do art.233 Kodeksu postępowania cywilnego pod red. Góry - Błaszczkowskiej teza 1 Legalis). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 KPC, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd; nie jest tu wystarczająca sama polemika prowadząca do wniosków odmiennych, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. wyr. SN z 27.9.2002 r., IV CKN 1316/00, Legalis; wyr. SN z 27.9.2002r., II CKN 817/00, Legalis; wyr. SA w Krakowie z 12.9.2017 r., I ACa 347/17, Legalis). (także Komentarz do art.233 Kodeksu postępowania cywilnego pod red. Szanciło teza 1 Legalis)

Apelująca przedstawiła na dwóch stronach to, co zeznała świadek J. K.. Następnie wskazała, że Sąd Rejonowy nie powinien ograniczać się w ocenie zeznań jedynie do porównania z treścią dokumentów, ale przeprowadzić ocenę w szerszym kontekście. Tyle tylko, że po pierwsze nie wyjaśnił, co rozumie przez ten „szerszy kontekst”. Po drugie Sąd Rejonowy postąpił zgodnie z regułami oceny dowodów, bo wziął pod uwagę kluczowe w tym kontekście dowody w postaci protokołów odbioru lokalu. Po trzecie, jeśli tym kontekstem miałyby być twierdzenia zawarte w pkt 3.1 apelacji, to nie prowadzi to do odmiennej oceny dowodu z zeznań świadka J. K.. W tej części apelacji skarżąca przywołuje treść obu protokołów odbioru lokalu, ale wywodzi z nich szersze wnioski niż te, które z nich wynikają. Treści protokołów są bezsporne i zostały szczegółowo i starannie przytoczone przez Sąd Rejonowy. To, co robi w apelacji powódka, to ocena treści protokołów. Powódka twierdzi, że taka treść protokołów wskazuje na to, że pozwani potwierdzili nienależyte korzystanie z lokalu i znaczny zakres szkód, zniszczenia lokalu, zły stan techniczny lokalu, skrajnie daleki od stanu z dnia wydania przy zawarciu umowy najmu (dalej używa pojęcia „istotnie daleki”), wskazuje na to, że lokal został zdewastowany, lokal ulegał systematycznej dewastacji i niszczeniu. Powódka dwa albo trzy razy powtarza przy tym bezsporną treść obu protokołów. Otóż taki sposób argumentacji niczego nie wnosi. Z protokołów wynikają konkretne treści, a formułowanie ocen, czy wskazane tam uszkodzenia lokalu są istotne, czy stan lokalu był skrajnie daleki od stanu z czasu wydania lokalu, to, czy lokal został zdewastowany, wskazują jedynie na tę właśnie ocenę powódki, a nie na fakty. Fakty to konkretne uszkodzenia bądź zniszczenia. Oceny nimi nie są. Taki sposób przedstawiania rzeczywistości jest zbieżny z zeznaniami powódki, która wskazała, że według niej kuchnia była w 80% do wymiany i została wymieniona. W tym względzie wystarczy rzut oka na zdjęcia wykonane 31.08.2019 r. podczas oględzin w związku z zalaniem (a więc 9 dni po wyprowadzeniu się pozwanych), aby przekonać się, że twierdzenie o zniszczeniu kuchni w 80% jest nieporozumieniem. Gdyby oceny powódki były uprawnione, to trudno byłoby wytłumaczyć, z jakich przyczyn w protokołach nie znalazły się stosowne opisy, a takich dużych zniszczeń zupełnie nie pamiętał świadek

R. uczestniczący w obu oględzinach i spisywaniu protokołów, wreszcie nie zostały one sfotografowane. Dodać do tego trzeba, że powódka próbowała także potwierdzić fakt zniszczenia lokalu wskazując na niewłaściwe zachowania pozwanych w czasie trwania najmu lokalu (pozwani byli często bardzo głośni, organizowali przyjęcia, krzyczeli, włączali głośną muzykę, co skończyło się interwencjami policji. To jednak nie wystarczy do dokonania ustaleń, czy i co konkretnie uszkodzono. Samo głośne zachowanie czy organizowanie przyjęć nie świadczy wprost o spowodowaniu uszkodzeń i ich zakresie, może je w pewnym stopniu, ale też samo w sobie niewielkim jedynie uprawdopodobnić.

Wbrew treści zarzutu Sąd Rejonowy ustalił treść protokołu z 22.08.2019 r. w zakresie tego, do czego zobowiązali się pozwani. Wprost z tego wynika, że zobowiązali się do posprzątania mieszkania, ale nie wyrazili zgody na pokrycie kosztów napraw, o których mowa w pkt II. i że wyrazili chęć dokonania napraw we własnym zakresie, ale powódka nie wyraziła zgody. Z kolei odnośnie tego, czy stan techniczny lokalu pozwalał na jego zaoferowanie do najmu niezwłocznie po zakończeniu najmu ma o tyle małe znaczenie, że powódka nie wynajęła lokalu nawet po dokonanych modernizacjach w okresie wrzesień-grudzień 2019 r. Nie udowodniła, że lokal zostałby by wynajęty na rynku za określoną kwotę pieniężną. Po drugie powódka nie udowodniła zakresu uszkodzeń w lokalu większych, niż ustalone przez Sąd Rejonowy, a te wskazują na brak przeszkód w wynajęciu lokalu. Ewentualne drobne naprawy czy nawet dokonanie wymiany części w meblach kuchennych nie stanowią żadnej przeszkody w wynajęciu lokalu.

Odnośnie braku ustalenia, że pozwani nie suszyli lokalu przed wydaniem, to świadek J. B., sąsiadka z dołu, zeznała, że słyszała odgłosy jakby dmuchaw, domyślała się, że może pozwani osuszali mieszkanie. To jednak jedynie domysły świadka, a same zeznania są bardzo niekonkretne. Tym bardziej, że świadek M., partner świadka B. zeznał, że było słychać odgłosy odkurzacza albo kerszera (k.379), co wskazywałoby na sprzątanie mieszkania przez pozwanych. Nie ma więc żadnych przekonujących dowodów na to, że pozwani osuszali mieszkanie.

Sąd Rejonowy nie ustalił, że ostatnim miesiącem trwania umowy najmu był okres od 1 sierpnia do 31 sierpnia 2019 r. Przeciwnie, ustalił, że umowa stron nie wiązała stron do końca sierpnia. Kwestia natomiast wielkości czynszu za okres od 1 do 24.08.2023 r. to kwestia oceny niespornej treści protokołu z 22.08.2019 r. w kontekście niespornej treści postanowień umowy i w kontekście zeznań stron, a nie kwestia ustaleń. Chodzi więc o zarzut odnoszący się do art.65 k.c., a więc do prawa materialnego.

Odnośnie przyczyny wyłączenia gazu to jedynie z porównania stanu liczników nie można wnioskować o tej przyczynie. Nie ma żadnego dowodu pochodzącego od dostawcy gazu, który wskazywałby na przyczynę wyłączenia gazu.

Reasumując, Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, na podstawie których ustalił zakres uszkodzeń lokalu, za który odpowiedzialni są pozwani. Jego ocena jest zgodna z logiką formalną i zasadami doświadczenia życiowego oraz jest wszechstronna, odwołująca się do innych dowodów i okoliczności. Jako taka dokonana zgodnie z art.233 § 1 k.p.c. podlega ochronie, a twierdzenia apelacji jej nie podważają w żadnym zakresie.

Powódka duży nacisk kładzie na uszkodzenia w kuchni związane z zalaniem. Powódka zgłosiła szkodę związaną z zalaniem 29.08.2019 r. Wskazała w zgłoszeniu, że do zalania doszło 22.08.2019 r. Protokół zdania lokalu i wyprowadzenie się pozwanych miało miejsce 22.08.2019 r. Skoro tak, to gdyby w ogóle zalanie obciążało pozwanych (czyli nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie pozwanych), to musiałoby nastąpić w czasie, gdy jeszcze w tym dniu pozwani władali lokalem. W takim razie powódka oraz jej córka i mecenas R. powinny zauważyć ślady zalania. Jeśli natomiast do zalania doszło w tym dniu po zdaniu lokalu, to nie może ono już z tej przyczyny obciążać pozwanych. Z zeznań świadka J. B. (k.377) wynika, że po wyprowadzce pozwanych z mieszkania okazało się, że w jej mieszkaniu jest zaciek na korytarzu. To nie potwierdza, że do awarii wężyka doszło przed wyprowadzeniem się pozwanych. Co prawda świadek zeznała też, że słyszała odgłosy jakby dmuchaw, domyślała się, że może pozwani osuszali mieszkanie, ale to jedynie domysły świadka. Tym bardziej, że świadek M., partner świadka B. zeznał, że było słychać odgłosy odkurzacza albo kerszera (k.379), co wskazywałoby na sprzątanie mieszkania przez pozwanych. Po trzecie w zgłoszeniu szkody jako przyczyna zalania została wskazana awaria urządzeń domowych i sprzętu AGD (k.265 zgłoszenie szkody) Z kolei z protokołu szkody z 31.08.2019 r. (k.269) wynika, że przyczyną zalania była nieszczelność przy wężyku gumowym w oplocie stalowym i przeciekanie po długą nieobecność lokatora – woda stała. Ze zdjęć (k.282-328) wynika, że woda

wydostawała się pod szafki kuchenne. Jeśli więc stojącej wody nie zauważyła powódka podczas dwóch przecież wizyt w lokalu i dwukrotnego jego oglądania (spisano na te okoliczności dwa protokoły – z 19.08. i z 22.08.2019 r.), to awarii mogli nie zauważyć pozwani, nadto do awarii mogło dojść po 22.08.2019 r. Świadek J. K. zeznała, że zalania zostały wstępnie odkryte już podczas pierwszego spotkania, ale pozwani przekonywali, że widoczne zniszczenia są skutkiem mycia podłóg. (k.472). Zatem według świadka już 19.08.2019 r. miało zostać odkryte zalanie, jednak nie znalazło się to w protokole z 19.08.2019 r. ani też nie zostało zweryfikowane i stwierdzone w protokole z 22.08.2019 r. Poza tym za stan urządzeń zamontowanych w najętym lokalu odpowiada powódka. W sytuacji więc, gdy 19.08.2019 r. miała podejrzenie zalania, powinna była sprawdzić stan urządzeń i instalacji. Istnienia śladów zalania nie potwierdzają także zeznania świadka R.. Zeznania świadka J. K. nie są więc wiarygodne. Awaria urządzeń AGD nie obciąża pozwanych. Obciążał by ich co najwyżej brak natychmiastowej reakcji po zauważeniu awarii. Nie ma jednak żadnego dowodu, że mogli zauważyć nieszczelność, nie ma dowodu, jaka duża ona była i kiedy wystąpiła, gdzie stała woda, na jakiej powierzchni i od kiedy. Stwierdzenie w protokole z 31.08.2019 r. o długiej nieobecności lokatorów jest zupełnie niemiaraodajne, bo spisujący protokół miał wiedzę jedynie od powódki, pozwani w jego spisaniu nie uczestniczyli. Nadto pozwani przebywali w lokalu w ostatnich dniach jego wynajmowania, spotykali się z powódką w mieszkaniu (...)08. i 22.08 2019 r., a świadkowie B. i M. słyszeli odgłosy z mieszkania. Zatem powódka nie tylko nie udowodniła, że zalanie wyniknęło z przyczyny leżącej po stronie pozwanych. Rację ma też Sąd Rejonowy, że wypłacone odszkodowanie pokryło całość szkód wywołanych zalaniem, skoro ubezpieczyciel uznał roszczenie co do zasady i przyznał odszkodowanie, a powódka się na nie zgodziła. Powódka nie udowodniła więc żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art.471 k.c.

Trzeba dodać, że powódka zgłosiła w związku z zalaniem konieczność wymiany blatu. Jednak tego nie uwzględniono, co wynika z kosztorysu. Błat nie mógł zostać uszkodzony na skutek zalania, bo jest to zwyczajnie niemożliwe, skoro znajdują się ponad metr nad podłogą. Z protokołu z 22.08.2019r. wynika, że do naprawy jest blat w kuchni, w pkt II. wskazano, że pozwani dokonają napraw do 29.08.2019 r., ale przekazujący nie zgodził z się z zapisem z pkt II, nadto wyraził chęć naprawy we własnym zakresie. (k.18-19) W protokole nie napisano, że blat podlegać powinien wymianie, nie opisano też, na czym miałyby polegać naprawa blatu. Ze zdjęć zrobionych przy okazji oględzin w związku z zalaniem nie wynikają żadne widoczne uszkodzenia blatu. Powódka nie udowodniła więc, że wymiana blatów pozostaje w związku z użytkowaniem lokalu przez pozwanych i przekroczeniem normalnego ich zużycia. Zauważyć trzeba, że powódka w apelacji nie zauważyła tych szczegółów i wiąże szkodę w postaci uszkodzenia blatów z zalaniem, co nie ma żadnego uzasadnienia.

Brak podważenia ustaleń Sądu Rejonowego oraz brak udowodnienia faktów dotyczących innych jeszcze uszkodzeń skutkuje fiaskiem zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego. Przy tym trzeba stwierdzić, że same faktury i rachunki dokumentujące zakupy części mebli kuchennych i dokonania ich montażu stanowią dowód jedynie na fakt poniesienia tych kosztów przez powódkę, a nie na udowodnienie faktów, z których wynikałaby odpowiedzialność pozwanych.

Zarzut naruszenia art.675 § 1 w zw. z art.471 i 6 k.c. został nieprawidłowo sformułowany, odnosi się bowiem w swojej treści nie do niezastosowania tych przepisów czy też ich nieprawidłowego zastosowania bądź nieprawidłowej wykładni, ale do błędnych ustaleń zakresu szkód, wybiórczego uwzględnienia nią części roszczeń mimo zbieżnej podstawy faktycznej i prawnej, nadto pominięcia oświadczenia najemców zawartych w pkt II. i III. protokołu z 22.08.2019 r. W zasadzie zarzut jako taki nie poddaje się ocenie, bo nie odnosi się do wymienionych kwestii materialnoprawnych. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w zakresie tych roszczeń, które zostały udowodnione, niczego więc nie wnosi stwierdzenie o wybiórczym uwzględnieniu roszczeń. Twierdzenie o zbieżności podstawy faktycznej i prawnej także niczego nie wnosi. Sąd uwzględnia bowiem roszczenia w takim zakresie, w jakim znajdują swoje uzasadnienie w ustalonych faktach i prawidłowym akcie subsumpcji. Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do każdego z osobna roszczenia powódki i na podstawie niewadliwie ustalonych faktów ocenił na podstawie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art.65 § 2 k.c. odniesiony do jego zastosowania jest niezasadny. Ocena Sądu Rejonowego jest prawidłowa. Z treści protokołu wprost wynika ustalenie stron, że czynsz za sierpień będzie wynosił 2.449 zł. Bez

względem zatem na to, czy w umowie strony uzgodniły czynsz w innej wysokości, czy czynsz miał być płacony za miesiąc kalendarzowy (jak zeznał pozwany odnośnie czynszu, przy najmowaniu lokalu powódka na pierwszym spotkaniu potwierdziła, że odstąpiła pierwsze dni, abyśmy mieli czas, aby się wprowadzić), czy też od dnia zawarcia umowy najmu do 24 kolejnego miesiąca, tak czy inaczej strony późniejszą umową na piśmie (bo oświadczenia stron w tym zakresie są oświadczeniami woli odnośnie wysokości czynszu i czasu, za jaki ma zostać zapłacony) zmodyfikowały wysokość czynszu za sierpień 2019 r. Jest to logiczne i zrozumiałe, skoro pozwani wprowadzali się nie na koniec miesiąca, ale w jego dwudziestym drugim dniu. Jest zgodne z przytoczonymi zeznaniami pozwanego, a powódka się co do tego nie wypowiedziała. Nawet jeśli powódka inaczej rozumiała ustalenie (choć jest ono klarowne i jasne, powódka nie wskazała w zeznaniach, że rozumiała je inaczej niż pozwani), to zgodnie z wykładnią kombinowaną oświadczeń woli przeważa rozumienie pozwanych. Chodzi bowiem o to, jak tego typu pisemne oświadczenie o wysokości czynszu za sierpień w kwocie 2.449 zł rozumiał typowy, rozsądny odbiorca mająca podobne cechy, co pozwani. Wszak to od decyzji powódki zależało zmniejszenie wysokości czynszu, a nie od decyzji pozwanych. Pozwani mogli to co najwyżej zaakceptować. (o wykładni oświadczeń woli stron umowy teza G.I.21 do art.65 KC Komentarz Osajda/Borysiak Legalis) Rozsądne osoby mające cechy podobne do pozwanych (wiek, wykształcenie) zrozumiałyby jednoznaczne sformułowanie zawarte w protokole, w kontekście wyprowadzenia się na 9 dni przed końcem miesiąca, jako modyfikację wysokości czynszu najmu.

Niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art.471 w zw. z art.361 k.c. Sąd Rejonowy nie ustalił, jak pisze powódka „znaczących szkód”, powódka tych ustaleń w apelacji nie podważyła. Powódka nie udowodniła więc, że lokal nie mógł zostać wynajęty po jego wydaniu przez pozwanych. Ze zdjęć wykonanych podczas oględzin 31.08.2019 r. a więc kilka dni po wydaniu lokalu przez pozwanych) nie wynika, aby stan lokalu uniemożliwiał jego wynajęcie. Koszt naprawy uszkodzeń po zalaniu wyniósł ledwie 1.711 zł. Nawet gdyby do wymiany nadawały się części mebli kuchennych, a mieszkanie wymagało posprzątania, to nie uniemożliwiałoby to w żadnym stopniu wynajęcia lokalu. Posprzątanie lokalu to kwestia jednego dnia, a wymiana części mebli kuchennych mogła nastąpić podczas najmowania lokalu. Koszt tej wymiany wyniósł zresztą 4.745,36 zł, w tym koszt części 3.745,36 zł, a więc kwotę nieznaczącą w porównaniu z wartością lokalu i jego wyposażenia oraz zapewne wartością samych mebli kuchennych, na co nie potrzeba dowodu z opinii biegłego. Samo usunięcie awarii w postaci naprawy wężyka, zapłata rachunku za gaz i jego podłączenie, zakup bębna na balkon to drobiazgi nie przeszkadzające w wynajęciu mieszkania. Nawet uwzględniając szkody przyznane przez pozwanych w protokole z 22.08.2019 r., to ich wysokość opisana w tym protokole wyniosła niecałe 5.000 zł (bez zaległych rachunków i czynszu). Spośród opisanych w protokole jedynie malowanie wymagało pewnego czasu, niemniej nie 4 miesięcy, ale zapewne tygodnia do dwóch tygodni. Nadto, jak trafnie ocenił Sąd Rejonowy, powódka nie uprawdopodobniła w wysokim stopniu (wymaganym do udowodnienia szkody w postaci utraconych korzyści), że wynajęłaby lokal po jego wydaniu przez pozwanych. Powódka nie zrobiła tego także po wykonaniu remontu mebli kuchennych i zleceniu sprzątnięcia lokalu. Lokal wynajęła dopiero w kwietniu 2022 roku. Utracone korzyści odróżnić trzeba też od tak zwanej szkody ewentualnej (teza 62 do art.363 KC Komentarz Osajda/Borysiak Legalis) Nawet więc udowodnienie przez powódkę, że zakres szkód w lokalu był znacznie większy i taki, że uniemożliwiał wynajęcie lokalu, to wynikałoby z tego jedynie szkoda ewentualna, chyba, że powódka uprawdopodobniłaby w stopniu granicznym z pewnością, że lokal by wynajęła i uzyskała czynsz określonej wysokości. Powódka tego nie uprawdopodobniła.

W zakresie twierdzeń apelacji dotyczących roszczenia o zwrot kosztów sprzątnięcia, to skoro nie zostało ustalone, że, jak wskazuje apelująca, „zakres szkód był znaczący”, a usługa sprzątnięcia została zlecona wiele miesięcy po wydaniu lokalu przez pozwanych, którym powódka nie udowodniła, że odpowiadają za uszkodzenie mebli kuchennych (oprócz cokołów), to zlecenie sprzątnięcia nie pozostaje w związku przyczynowym z zajmowaniem lokalu przez pozwanych i wydaniem go w stanie wymagającym sprzątnięcia za wymienioną kwotę.

Odnośnie twierdzeń odnoszących się do roszczenia o ponowne podłączenie gazu wystarczy odwołać się do trafnej oceny Sądu Rejonowego. Kwestia wykorzystania kaucji mieszkaniowej nie ma znaczenia. Brak wiarygodnego dowodu (pochodzącego od dostawcy gazu), że jego wyłączenie było spowodowane przyczyną leżącą po stronie pozwanych.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Kosztami postępowania apelacyjnego został obciążony powód na podstawie art.98 § 1, 1¹ i 3 w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Powód jest obowiązany zwrócić pozwanym 1.800 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego na podstawie § 1 pkt 5) w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Marcin Miczke