

Sygn. akt VI ACa 354/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Protokolant: – sekr. sądowy Paulina Zawadzka

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. D. i T. D.

przeciwko A. B. (1), H. B. i R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 października 2015 r.

sygn. akt III C 482/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od A. B. (1), H. B. i R. B. solidarnie na rzecz J. D. i T. D. kwotę 1 164,38 zł (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt cztery złote trzydzieści osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od J. D. i T. D. na rzecz A. B. (1), H. B. i R. B. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. od J. D. i T. D. kwotę 1 709,90 zł (jeden tysiąc siedemset dziewięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt VI ACa 354/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 maja 2013 r. T. D. i J. D. wnieśli o zasądzenie od H. B. i A. B. (1) kwoty 96.556,70 zł., wraz z odsetkami od kwot jednostkowych dat w pozwie wskazanych do dnia zapłaty. Wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 lipca 2013 r. H. i A. B. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od Powodów kosztów procesu według norm przepisanych (k. 81 i nast.). W uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli zarzuty:

- nieskuteczności potrącenia przez Powodów kaucji (brak faktur dotyczących prac wykonanych na poczet naprawy zniszczeń, ocenny charakter stwierdzeń dotyczących zniszczeń, a zawartych w protokole zdawczym, nieskuteczność dokumentu sporządzonego przez asesora komorniczego, brak udowodnienia spowodowania zniszczeń przez Pozwanych, istnienie niektórych zniszczeń na początku umowy),
- zażądania przez nich obniżenia czynszu z uwagi na wady rzeczy najętej, stąd brak zapłaty za czynsz,
- wykonanie przez Powoda prac ogrodowych w postaci wycięcia tuj bez ich zgody i wiedzy, celem przygotowania nieruchomości kolejnym najemcom,
- bezzasadność żądania zapłaty za serwis basenu z uwagi na wykonywanie tego przez nich samych,
- żądanie zapłaty za zużyte media dotyczy okresu, kiedy nie zamieszkiwali już w nieruchomości oraz fakt, że faktury nie zostały doreczone Pozwanym,
- zarzut potrącenia na kwotę 69.000,00 zł.

Pismem z dnia 12 czerwca 2014 r. Powodowie wnieśli o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego R. B., w odniesieniu do kwoty 88.891,12 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Na dochodzoną od Pozwanego kwotę składają się czynsz oraz należności związane z pielęgnacją ogrodu, konserwacją basenu, zużyciem wody, gazu i energii elektrycznej.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 r. R. B. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

W odpowiedzi na pozew R. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 26 października 2015r Sąd Okręgowy w Warszawie w pkt 1 zasądził od A. B. (1), H. B. i R. B. solidarnie na rzecz J. D. i T. D. kwotę 30.526,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 7 maja 2013 r. do dnia zapłaty, w pkt 2 w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz w pkt 3 zasądził od A. B. (1), H. B. i R. B. solidarnie na rzecz J. D. i T. D. kwotę 249,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie poniższych ustaleń faktycznych i prawnych:

W dniu 15 lipca 2011 r. małżonkowie D. zawarli z A. B. (1) umowę najmu budynku mieszkalnego położonego w K., przy ul. (...). W dniu 11 sierpnia 2011 r. został zawarty aneks do umowy, zgodnie z którym do umowy najmu przystąpiła żona najemcy, H. B..

Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 11 sierpnia 2012 r., zaś umówiony czynsz najmu wynosił 23.000,00 zł. miesięcznie i miał być płatny z góry, najpóźniej do dwunastego dnia bieżącego miesiąca, poza okresem do 11 października 2011 r., kiedy to czynsz był płatny w ciągu siedmiu dni od podpisania umowy. Pozwani zobowiązali się do uiszczania opłat związanych z eksploatacją nieruchomości według faktur lub odczytu licznika, m.in. za energię elektryczną, gaz, wodę, do pielęgnację ogrodu i serwisowania basenu. Zgodnie z § 3 pkt. 3.2. umowy, nieruchomość miała być wykorzystywana na cele mieszkaniowe Pozwanych i ich rodziny.

W dniu 6 sierpnia 2011 r. na zlecenie wynajmującego w budynku zostały przeprowadzone oględziny urządzeń grzewczo-kominowych na nieruchomości, z wynikiem pozytywnym. W dniu 11 sierpnia 2011 r. nieruchomość została przekazana najemcom, za protokołem opisującym jej stan w chwili przekazania. Protokół zawierał wykaz następujących usterek i braków zauważonych przez najemców:

Parter:

1. hall: brak zaślepki do gniazdka i dziura w posadzce,
2. salon: kominek niesprawdzony, będzie zainstalowana szyba, brak gniazdka,
3. szatnia 2: brak ramki do gniazdek, brak odbijaka, domalować w dwóch miejscach,
4. pralnia: przykleić osłonę do wanny,
5. garaż: do odświeżenia, malowania, w trzech miejscach uszkodzone kafelki,

I piętro:

6. klatka schodowa: balustrada do przymocowania,
7. sypialnia główna z łazienką i garderobą: cokół listwy drewnianej do zamocowania, szyba łazienki umycia, garderoba nie jest odmalowana,
8. sypialnia 2 z łazienką: listwy do zamocowania, w łazience gniazdka do zainstalowania, sylikon do zainstalowania w kabinie prysznicowej, brak zamka do drzwi do łazienki,
9. sypialnia 3 z łazienką: urwany zaczep przy kabinie prysznicowej,
10. apartament z łazienką i sypialnią: będą zamontowane 3-4 czujniki plus programator, balkon-barierka do zamocowania, w garderobie cokół oderwany, brak cokołu na jednej ścianie,

Podziemie:

11. główna sala z barkiem: brak zaślepki przy wejściu do pomieszczenia obsługującego ..., szyba pęknięta, słupy niedomalowane, siłownia: odklejający się korek na podłodze,
12. pokój telewizyjny: panele poodklejane,
13. apartament z sypialnią, łazienką i aneksem kuchennym: odstające listwy półkowe,
14. łazienka: brak cokolika.

Załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiła informacja o częstotliwości koniecznego serwisowania basenu.

Małżonkowie B. zamieszkali w wynajętym domu razem z niepełnoletnią córką oraz z synem A. B. (1), B. B.. Syn Pozwanego zamieszkiwał w domu od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r., przy czym było to pomieszkiwanie czasowe. Na stałe mieszkał w Kanadzie, skąd przyjeżdżał i w trakcie pobytu w Polsce pomieszkiwał u ojca. W okresie od lutego do marca 2012 r. w domu zamieszkiwała również jego żona E. B. i syn, którzy wrócili na stałe z Kanady do Polski. Od początku trwania umowy w domu zamieszkiwał również syn Pozwanej, R. B., razem z żoną A. B. (2) i córką. Razem z najemcami zamieszkali również małżonkowie O. z synem. Były to osoby pełniące rolę służby, zajmujące się całym domem.

Niemal od początku zamieszkiwania w nieruchomości ujawniły się problemy techniczne. Zgodnie z umową basen miał być oddany w terminie dwóch tygodni od momentu przejęcia nieruchomości przez najemców. Termin nie został dochowany, prace związane z basenem trwały około sześciu tygodni. Po oddaniu basenu do użytkowania, przez tydzień w domu było słyszalne bulgotanie wody, w nocy i w dzień, zwłaszcza w sypialni najemców, która mieściła się tuż nad basenem. Sauna przy basenie była niesprawna przez cały okres trwania umowy. J. D. negocjował problem, z racji czego najemcy podjęli próbę naprawienia jej na własny koszt. Bezskutecznie. Następnie w łazience przy sypialni

zajmowanej przez B. B. doszło do awarii brodzika, z którego wyciekała woda, powodując zalanie ściany sypialni i w konsekwencji tego nieprzyjemny zapach. Korzystanie z tej łazienki było niemożliwe. Jej remont i osuszanie ściany trwało od stycznia do marca/kwietnia 2013 r. Analogiczny problem pojawił się w łazience w części parterowej domu, przy basenach, która również była remontowana przez okres około miesiąca. W sypialni najemców również pojawiło się zawilgocenie ściany, a nadto temperatura w pokoju była niska (ok. 17 stopni), na oknie pojawił się lód. Został wykonany remont również tego pomieszczenia. Nadto w łazience przy sypialni najemców ciekł kran. Drewniane drzwi na dole były wypaczone, co miało wpływ na temperaturę w pomieszczeniu. Wynajmujący usunął wadę. Z kratki ściekowych na parterze wydobywał się fetor, wyczuwalny w całym domu, który nie ustępował nawet po zalaniu kratki. Kostki brukowe na podjeździe wypadały, prowadnice w bramach garażowych urywały się. Wszystkie awarie i problemy były zgłaszane właścicielom nieruchomości, którzy sukcesywnie usuwali je, poza wyjątkami dotyczącymi sauny i psujących się drzwi garażowych.

W maju 2012 r., pod nieobecność najemców, J. D. wyciął w ogrodzie niektóre tuje, przesadzając je na inną część nieruchomości, powodując tym samym odsłonięcie domu.

Remonty były częste i długotrwałe, z uwagi na co w domu często przebywali robotnicy i J. D.. Wynajmujący nie zawsze zapowiadał się, często pojawiał się w domu nieoczekiwany, zastając członków rodziny przy posiłku, w szlafrokach, powodując ich dyskomfort i zakłopotanie. Okno sypialni i łazienki Pozwanych wychodziło na pomieszczenie basenu, co powodowało, że robotnicy mogli obserwować użytkowników pomieszczeń. H. B. musiała prosić ich, żeby zaprzestali prac na czas, kiedy chciała skorzystać z toalety i przygotować się do pracy. Fetor wyczuwalny z domu nie tylko powodował dyskomfort użytkowników, ale też krępował ich w obecności gości. W trakcie osuszania ścian zostały zastosowane urządzenia nagrzewające, farele, które pracowały 24 h na dobę. W piwnicznej części domu były składowane materiały niezbędne do remontu. Opisane powyżej sytuacje powodowały, że najemcy nie mogli w pełny sposób, zgodny z umową, korzystać z domu, zaś komfort tego był znacznie obniżony.

W kwietniu 2012 r. J. D. dokonał wymiany celi pomiarowej w stacji uzdatniania wody basenowej, za co zapłacił 1.263,60 zł. W dniu 30 maja 2012 r. wykonał serwis urządzeń stacji uzdatniania wody, za co zapłacił kwotę 914,40 zł. W maju 2012 r. wykonał prace ogrodowe na nieruchomości, w postaci usunięcia tuj rosnących wzdłuż ogrodzenia i przesadzenia ich w inne miejsce, za co zapłacił kwotę 604,80 zł. Nadto uiścił należności za media w postaci wody i odprowadzania ścieków w kwocie 6.329,63 zł., za energię elektryczną w kwocie 7.255,15 zł, za gaz w kwocie 4.849,83 zł.

W trakcie zajmowania lokalu małżonkowie B. kilkakrotnie wykonali prace związane z serwisem basenu. Za niektóre nie otrzymali faktur bądź innego potwierdzenia wykonania serwisu.

W ostatnich miesiącach trwania umowy, od czerwca do sierpnia 2012 r., Pozwani nie wnosili opłat z tytułu najmu, celem rozliczenia tych kwot z wpłaconą kaucją oraz wobec podnoszonych przez siebie roszczeń o zmniejszenie czynszu z uwagi na wady rzeczy najętej. Nie uiścili również należności związanych z zużyciem mediów.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2012 r. A. B. (1) wyraził wolę przedłużenia umowy najmu na okres kolejnego roku. Pismem z dnia 7 maja 2012 r. Powodowie nie wyrazili zgody na powyższe.

Pismem z dnia 17 maja 2012 małżonkowie B. wskazali na niedogodności w korzystaniu z nieruchomości, związane z licznymi jej wadami, powodujące jej nieprzydatność do umówionego użytku i zażądali zwrotu trzymiesięcznego czynszu i kaucji. W odpowiedzi na nie Powodowie odrzucili roszczenie zwrotu trzymiesięcznego czynszu i kaucji, przerzucając na najemców odpowiedzialność za wady budynku.

W dniu 11 sierpnia 2012 r., po zakończeniu umowy najmu, małżonkowie B. przekazali nieruchomość wynajmującym. Powodowie przybrali do tej czynności asesora komorniczego, który przybył z aplikantem komorniczym będącym protokolantem oraz rzeczoznawcą majątkowego. Zostały dokonane oględziny domu oraz jego otoczenia, z czego asesor komorniczy sporządził protokół stanu faktycznego. W dokumencie wskazano na szereg usterek i uszkodzeń w domu. Pozwany nie miał możliwości do odniesienia się do zapisów w protokole, odmówił podpisania go.

Pismem z dnia 22 października 2012 r. Pozwani wskazali, że wyrażają zgodę na potrącenie z kaucji kwoty 16.868,80 zł. tytułem rozliczenia za zużyte media, pod warunkiem rezygnacji przez Powodów z pozostałych roszczeń.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Powodowie wezwali Pozwanych do zapłaty zaległego świadczenia w kwocie 89.216,86 zł. Zgodnie z treścią wezwania małżonkowie D. dokonali rozliczenia kaucji wpłaconej przez Pozwanych, przy czym 38.000,00 zł. zaliczyli na poczet zniszczeń w budynku zaś pozostałą kwotę 8.000,00 zł. na poczet należności związanych z opłatami za media.

Pismem z dnia 30 września 2014 r. małżonkowie B. dokonali potrącenia swoich roszczeń z roszczeniami Powodów, do kwoty 92.500,00 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd przywołał treść art. 659 § 1 k.c. oraz art. 662 § 1 k.c. oraz wskazał, iż okolicznością bezsporną w sprawie był fakt, że na skutek zawartej umowy najmu nieruchomości, małżonkowie D. wydali najemcom przedmiot najmu do korzystania. Stan nieruchomości wskazywał na jej przydatność do umówionego użytku i był dobry, ale nie wolny od wad, co wynika z protokołu przekazania z dnia 11 sierpnia 2011 r. Niektóre z nich zostały usunięte, ale nie wszystkie. Były to jednak usterki, które nie miały wpływu na przydatność nieruchomości do korzystania z niej.

Następnie Sąd zauważył, iż przedmiotem najmu pomiędzy stronami była nieruchomość zabudowana domem jednorodzinnych o wysokim standardzie, luksusowym. Wymagania i oczekiwania małżonków B. były bardzo wysokie, czemu odpowiadał wysoki czynsz najmu, w kwocie 23.000,00 zł. miesięcznie. Przydatność nieruchomości do umówionego użytku winna być wykładana poprzez pryzmat tych przesłanek, poprzez pryzmat standardu luksusowego, nie zaś przeciętnego, czy też średniego standardu nieruchomości. Z racji tego, również wynikający z art. 662 § 1 k.c. obowiązek wynajmującego utrzymywania przedmiotu najmu w odpowiednim stanie przez czas trwania umowy, również należy oceniać przez ten pryzmat.

Jak powyżej wskazano, oczekiwaniem najemców była możliwość spokojnego, niezakłóconego korzystania z nieruchomości o wysokim standardzie. Tymczasem, jak wynika z zeznań Pozwanych i świadków powołanych powyżej, takie korzystanie nie było możliwe, z powodu występujących w nieruchomości usterek i długotrwałych ich napraw. Usterki te pojawiły się w trakcie umowy. Nie były znane w momencie zawarcia umowy i przekazania nieruchomości najemcom.

Sąd uznał również, iż świetle treści art. 664 §1 k.c. w zaistniałej sytuacji, jako słuszne należało ocenić roszczenie pozwanych, dotyczące obniżenia czynszu za najem nieruchomości, w związku istnieniem jej wad. Niewątpliwie przydatność nieruchomości na skutek ich istnienia, oceniana poprzez pryzmat jak wyżej, uległa zmniejszeniu. Sąd powołując się na zeznania pozwanych wskazał, iż istotną rolę przy wynajmowaniu domu odgrywał fakt, iż jest on wyposażony w basen. A. B. (1) potrzebował go na potrzeby własnej rehabilitacji, zaś pozostali członkowie rodziny dla własnej rozrywki. Tymczasem korzystanie z basenu było niemożliwe przez okres około sześciu tygodni, w tym przez dwa tygodnie zgodnie z umową (zgodnie z umową prace remontowe basenu miały zakończyć się po dwóch tygodniach). J. D. podniósł w toku postępowania, że basen został oddany do użytku zgodnie z umową, niemniej brak jest potwierdzenia tej okoliczności z formie pisemnej, jak miało to miejsce w przypadku przekazania nieruchomości, zaś okoliczności tej przeczą Pozwani. Już po oddaniu basenu pojawiły się problemy z temperaturą wody, jej nagłym zmętnieniem i bulgotaniem, co w dalszym ciągu ograniczało korzystanie z basenu.

Powodowie w toku postępowania podnosili, że wady zaistniałe w przedmiocie najmu w trakcie trwania umowy powstały na skutek niewłaściwego eksploataowania nieruchomości. Dotyczyło to między innymi sposobu korzystania z basenu (przez zbyt dużą ilość ludzi bądź bez zachowania właściwej higieny przed skorzystaniem z basenu). Jest to jedynie twierdzenie, które znalazło się poza sferą dowodzenia Powodów, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c., a co za tym idzie nie poddaje się weryfikacji. Za wystarczający dowód Sąd nie uznał zeznań Powodów, albowiem opierając się one jedynie na domysłach i stawianych na nich tezach. W końcu stoją w opozycji do zeznań Pozwanych,

które są szczegółowe, opisują sposób postępowania ich i rodziny w związku z użytkowaniem i serwisowaniem basenu, zaś zmętnienie wody opisują jako zdarzenie nagłe, co wyklucza przyczynę w postaci niewłaściwej higieny bądź nadmiernego użytkowania basenu.

Zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że Pozwani swoim sposobem korzystania z basenu naruszyli dyspozycję art. 666 § 1 k.c.. To zaś nakazywało przyjąć, że najemcy zostali pozbawieni możliwości korzystania z basenu przez okres dwóch miesięcy, a następnie ocenić jako zasadne ich roszczenie, polegające na żądaniu zmniejszenia czynszu, które znalazło wyraz w zarzucie potrącenia podniesionym w toku niniejszego postępowania. To roszczenie, za okres dwóch miesięcy, Sąd uznał za zasadne do kwoty stanowiącej 1/8 wysokości czynszu miesięcznego, co daje łącznie kwotę 5.750,00 zł. (2.875,00 zł. x 2). Dodał także, że bez wpływu na to roszczenie pozostaje okoliczność, że w momencie zawarcia umowy najmu i objęcia nieruchomości przez najemców do korzystania basen był w remoncie. Nie jest to wada w rozumieniu art. 664 § 3 k.c., niemniej powód zobowiązał się do zakończenia remontu i oddania basenu w terminie dwóch tygodni. Remont przedłużył się znacznie, powodując skutek jak wyżej.

Ponownie powołując się na treść zeznań pozwanych, zwłaszcza H. B., która w sposób stosunkowo precyzyjny wskazywała kolejność powstawania wad i czas trwania ich usuwania, Sąd wskazał, iż w okresie od stycznia do marca 2012 r. trwały intensywne prace związane z remontem łazienki górnej, w której doszło do oberwania brodzika i na skutek tego zalania ścian, powodującego znaczne ich zawilgocenie. Remont ten miał bezpośredni wpływ nie tylko na możliwość korzystania z łazienki i związanej z nią sypialni, ale na możliwość korzystania z całego domu, z uwagi na obecność pracowników, składowanie przez nich materiałów do remontu, hałasy, zabrudzenia powstałe na skutek prac. W związku z tym przydatność nieruchomości do umówionego użytku uległa obniżeniu, co winno znaleźć przełożenie na wysokość czynszu za ten okres. Zdaniem Sądu winien ulec on obniżeniu o 1/4 za każdy miesiąc, tj. o łączną kwotę 11.500,00 zł. (5.750,00 zł. x 2).

Sąd nie podzielił zarzutów powodów, jakoby wady te stanowiły efekt nieprawidłowego korzystania z nieruchomości przez najemców, bowiem nieruchomość została oddana w stanie bardzo dobrym. Twierdzeniu temu przeczy między innymi protokół z sierpnia 2011 r., w którego dacie istniały usterki w budynku, w tym w łazienkach nr 2 i 3 na piętrze, w postaci braku silikonu w kabinie prysznicowej i urwanego zaczepu w kabinie w drugiej łazience. Po wtóre brak usterek w dacie przejęcia nieruchomości nie przesądza i nie może przesądzać o tym, że powstanie ich w podczas trwania umowy nie jest możliwe, zaś ewentualnie w tym czasie powstałe stanowią efekt niewłaściwej eksploatacji. Dom był eksploatowany już na kilka lat przed pozwanymi przez innych najemców. Usterki łazienkowe, zwłaszcza związane z prysznicami są stosunkowo częste, w końcu, nie sposób wyobrazić sobie takiego korzystania z prysznic, które jest nieprawidłowe i jednocześnie zwiększające ryzyko jego awarii. Pozwani i ich rodzina są ludźmi żyjącymi na wysokim poziomie, nie tylko materialnym ale też towarzyskim. Przypisywanie im stylu życia polegającego na przyjmowaniu w domu bliżej nieokreślonej ilości ludzi, umożliwianiu im nocowania (jak twierdził powód mówiąc o materacach porozkładanych w piwnicznej części domu, o staraniu pozwanego w kierunku spowodowania wyremontowania przez właściciela nieruchomości tzw. służbówki przy wjeździe na nieruchomość) nie ma zamocowania w odpowiednich dowodach. W końcu, jedynie obiektywnym dowodem potwierdzającym stanowisko Powodów odnośnie przyczyn awarii w łazience, która spowodowała następnie zalanie ścian i konieczność prowadzenie rozległych prac, byłaby opinia specjalisty, który odniósłby się do tej kwestii. O taką powód nie zadbał, co obecnie uniemożliwia dowiedzenie tej okoliczności.

W okresie zimowym jak wyżej ujawniły się również usterki związane z nieuszczelnnością okien w jednej z sypialni, co objawiało się niską temperaturą w pomieszczeniu. Również tę okoliczność Sąd miał na uwadze oceniając możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem przez najemców, powodującą konieczność obniżenia czynszu jak wyżej.

Oprócz wyżej opisanych w nieruchomości istniały również inne usterki, opisane powyżej. Były one sukcesywnie usuwane przez wynajmującego i zdaniem Sądu nie miały większego wpływu na przydatność nieruchomości do korzystania z niej zgodnie z umową. Z racji tego nie mogły one stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu.

Ostatecznie powodowie wniesli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 96.556,70 zł., na którą składały się:

1. 69.000,00 zł. czynsz najmu za okres trzech miesięcy,
2. 7.339,84 zł. skapitalizowane odsetki od kwoty jak w pkt. 1, liczone od dnia wymagalności czynszu za poszczególne miesiące do dnia wniesienia powództwa,
3. 6.329,63 zł. opłata z zużytą wodę,
4. 7.002,32 zł. opłata za energię elektryczną (po częściowym cofnięciu powództwa k. 131v),
5. 4.776,92 zł. opłata za gaz (po częściowym cofnięciu powództwa k. 131),
6. 604,80 zł. koszt prac ogrodowych,
7. 1.177,45 zł. koszt konserwacji basenu.

Zgodnie z § 4.3 umowy najmu, Pozwani uścili na rzecz właściciela nieruchomości kaucję w kwocie 46.000,00 zł., na poczet zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy (k. 8). Zgodnie z pismem z dnia 17 kwietnia 2013 r. (k. 39-41), Powodowie dokonali rozliczenia kaucji poprzez zaliczenia kwoty 38.000,00 zł. na poczet naprawy zniszczeń ponad normatywne zużycie nieruchomości, z powołaniem się na protokół stanu faktycznego z dnia 16 sierpnia 2012 r. Pozostała kwota 8.000,00 zł. została rozliczona na poczet płatności za usługę serwisową basenu zgodnie z fakturą z dnia 12 września 2011 r. na kwotę 540,00 zł., za naprawę uszkodzonego brodzika zgodnie z fakturą z dnia 24 lutego 2012 r. na kwotę 1.320,51 zł., za naprawę bramy garażowej zgodnie z fakturą z dnia 27 marca 2012 r. na kwotę 738,00 zł., za naprawę powierzchni mieszkalnych po zalaniu zgodnie z fakturą z dnia 14 kwietnia 2012 r. na kwotę 4.400,94 zł., za konserwację basenu zgodnie z fakturą z dnia 13 kwietnia 2012 r. na kwotę 1.263,05 zł.

Sąd podzielił zarzut pozwanych, iż wynajmujący dokonał niesłusznego rozliczenia kaucji. Po pierwsze, nie wykazał istnienia zniszczeń spowodowanych przez Pozwanych na kwotę 38.000,00 zł., po wtóre, należności za wykonane prace, udokumentowane fakturami jak wyżej nie obciążają najemców.

Podniósł także, że nieruchomość została wydana najemcom z usterkami opisanymi w protokole z dnia 11 sierpnia 2011 r. Słusznie zauważył pełnomocnik Pozwanych, że protokół stanu faktycznego sporządzony jednostronnie przez wynajmujących, przy pomocy asesora komorniczego, również wskazuje na uszkodzenia, które w swoim opisie odpowiadają tym istniejącym w dniu rozpoczęcia umowy najmu. Są to usterki wymienione w pkt. a – f odpowiedzi na pozew. Po wtóre, protokół zawiera oceny W. C., rzeczoznawcy budowlanego, przybranego przez Powodów do czynności, dotyczące charakteru powstałych uszkodzeń. Takie „opinie” pozostają bez znaczenia dla sprawy, albowiem zostały zakwestionowane przez stronę przeciwną. Nie można pomijać również okoliczności, że osoba ta „opiniowała” na zlecenie J. D., a co za tym idzie nie może być uznana za obiektywną. W końcu, nie jest wiadomym, czy osoba ta faktycznie ma wiedzę odnośnie tego, o czym wypowiedziała się w protokole stanu faktycznego.

Nie bez znaczenia dla powyższego ma fakt, że A. B. (1) nie mógł uczestniczyć w czynności, tj. przedstawiać swoich uwag. Był jedynie biernym widzem, bez możliwości wpływu na przebieg czynności, co w końcu stało się przyczyną odmowy podpisania protokołu (vide zeznania Pozwanego i świadka W. S.). Bez znaczenia natomiast dla mocy dowodowej omawianego dokumentu pozostaje okoliczność, że protokół został sporządzony przez asesora komorniczego. Jest to nadal dokument prywatny, któremu nie została przydana na skutek tego moc dokumentu urzędowego, zgodnie z art. 244 k.p.c.

Sąd wskazał również, iż oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, celem ustalenia kosztu przywrócenia nieruchomości do stanu określonego w protokole stanu faktycznego z dnia 16 sierpnia 2012 r., w celu wykazania szkody poniesionej przez powodów w związku z niewłaściwym używaniem nieruchomości przez pozwanych jako nieprzydany dla sprawy, albowiem wycena dotycząca tych elementów, które zostały wg wynajmującego uszkodzone na skutek niewłaściwej, nadmiernej eksploatacji (np. zmatowione posadzki), wymagała w pierwszej kolejności opinii

biegłego, który przesądziłby przyczynę takiego zniszczenia. Tymczasem takiego wniosku dowodowego brak. Po wtóre, zniszczenia, na które powołują się Powodowie albo istniały w dacie nawiązania umowy z przyczyn, za które najemcy nie ponoszą odpowiedzialności (wskazane powyżej), albo stanowią efekt normalnej eksploatacji czy też w ogóle nie stanowią zniszczenia. Do tych ostatnich należą: demontaż karnisz, otwory w ścianach po wierceniu, nie świecenie niektórych punktów oświetlenia, zabrudzone ściany, brudne okna, przesunięcie żyrandola w inne miejsce (odbyło się za zgodą wynajmujących), obluźowanie kinkietu, zarysowania parkietu, odparzenia tynku, obluźowanie i załamanie węża w prysznicu. Oczywiście pożądanym w punktu widzenia interesów właściciela nieruchomości jest pozostawienie domu w stanie idealnym, niemniej jednak nie jest to możliwe.

Nie można traktować jako uszkodzeń otworów w ścianach na potrzeby powieszenia obrazów. Takie działanie najemcy pozostaje w granicach użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, zgodnie z art. 666 § 1 k.c. Odnośnie podłóg, jak zauważyli Pozwani, przed objęciem przedmiotu najmu podłogi nie były w jakikolwiek sposób odnawiane. Tymczasem nieruchomość była wynajmowana przez kilka wcześniejszych lat między innymi przez rodzinę z dziećmi. Niemożliwym zatem jest, żeby nie nosiła śladów „czasu”, żeby została oddana w stanie idealnym. Jak podnieśli Pozwali, protokół przekazania nieruchomości z dnia 11 sierpnia 2011 r. nie został sporządzony w sposób tak pieczołowity jak protokół końcowy.

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. W ocenie Sądu pozwani zwrócili właścicielowi nieruchomość w stanie odpowiadającym dyspozycji ww. przepisu.

Zdaniem Sądu powodowie bezpodstawnie dokonali potrącenia z kaucji również kwoty 8.000,00 zł. Prace, za które zostały zapłacone należności następnie potrącone przez powodów (zgodnie z pozycjami wyszczególnionymi powyżej) obciążają wynajmującego. Zgodnie z art. 662 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Powód nie wykazał, że uszkodzenie brodzika i będące efektem tego zalanie ścian zostało spowodowane okolicznościami, za które ponosi odpowiedzialność najemca. Zagadnienie to zostało przedstawione jedynie w sferze domysłów. Brak jest dowodów na mechaniczne uszkodzenie. Zatem należności związane z naprawą powyższych uszkodzeń, zgodnie z cytowanym przepisem nie obciążają najemców, a wynajmujących. Analogicznie należy ocenić wydatek związany z naprawą bramy garażowej, nadmieniając jedynie, że również Pozwani ponosili koszty na jej naprawę. Brama garażowa psuła się kilkakrotnie. Nie sposób wyobrazić sobie niewłaściwego użytkowania bramy garażowej, sterowanej za pomocą pilota. Nie wiadomo też, na czym polegała konserwacja basenu i usług serwisowa, opiewające na kwoty 540,00 zł. i 1.263,60 zł. Sąd zauważył jedynie, że są to kwoty odbiegające od kosztów standardowego serwisowania, do którego jedynie Pozwani byli zobowiązani zgodnie z umową najmu.

Zgodnie z § 4.6 umowy najmu, najemcy zobowiązali się do ponoszenia kosztów pielęgnacji ogrodu. Jak zeznali Pozwani i zawnioskowani przez nich świadkowie, ogród był pielęgnowany na bieżąco przez M. O. zatrudnionego u nich na stałe. Oprócz bieżącej dbałości o ogród Pozwani przywrócili go do stanu właściwego, niwelując wybieg dla psów urządzonego przez poprzednich najemców, pomimo zobowiązania się Powoda do wykonania tej pracy. Zgodnie z pozwem Powodowie domagali się zapłaty za prace pielęgnacyjne w ogrodzie na kwotę 604,80 zł. Faktura złożona do akt sprawy w opisie wykonanych prac wskazuje usunięcie uschniętych i zmarzniętych drzew po zimie. Tymczasem z zeznań Pozwanych wynika, że żadne drzewa po zimie nie były zmarznięte ani uschnięte, zostały one przesadzone przez Powoda w inne miejsce ogrodu, w związku ze zmianą jego aranżacji na potrzeby kolejnego najemcy, bez wiedzy i zgody Pozwanych, pod ich nieobecność. Potwierdzili to zeznający w sprawie świadkowie. J. D. w swoich zeznaniach potwierdził tę okoliczność, podnosząc, że część drzew faktycznie została przesadzona. Okoliczność ta powoduje, że wątpliwe jest wykonanie prac opisanych w fakturze, a jeżeli faktycznie jakieś drzewa należało usunąć po zimie, to po pierwsze nie wiadomo jak była wartość tych tylko prac, po wtóre zaś i przede wszystkim, są to prace wykraczające poza zakres bieżącej pielęgnacji ogrodu, do których należy zaliczyć koszenie trawy, pielienie, przycinanie zieleni,

podlewanie. Są to prace stanowiące ingerencję w substancję ogrodu, w jego aranżację, a co za tym idzie obciążają najemcę.

Sąd nie podzielił również roszczenia powodów o zapłatę za prace serwisowe przy basenie. Faktura opiewająca na kwotę 1.263,60 zł wskazuje na wymianę celi pomiarowej, która to czynność pozostaje poza zakresem prac związanych z bieżącym serwisem basenu. Jest to praca mająca na celu utrzymanie basenu w stanie przydatnym do umówionego użytku, a co za tym idzie obciąża właściciela nieruchomości. Na marginesie należy dodać, że część kwoty, na którą opiewa ta faktura została rozliczona przez wynajmujących w ramach kaucji, co zostało opisane powyżej.

Sąd I instancji uznał również, iż w świetle art. 498 k.c. pozwani skutecznie dokonali potrącenia swojego roszczenia względem wynajmujących, przysługującego im z tytułu obniżenia czynszu za najem nieruchomości oraz zwrotu niesłusznie zatrzymanej kaucji. Potrącenie zostało dokonane z zachowaniem art. 499 k.c.

Reasumując, za zasadne Sąd uznał roszczenie o zapłatę czynszu, przy uwzględnieniu jego obniżenia jak wyżej oraz o zapłatę należności za zużycie wody, gazu i prądu, przy uwzględnieniu modyfikacji powództwa, która dokonuje odliczenia należności z tego tytułu za okres po zakończeniu umowy najmu, zgodnie z protokołem liczników. Modyfikacja ta została dokonana na skutek zarzutu pozwanych podniesionego w odpowiedzi na pozew.

Mając na uwadze powyższe Sąd z roszczenia dochodzonego pozewem dokonał odliczenia kwot:

1. 46.000,00 zł. (kaucja zatrzymana przez Powodów),
2. 17.250,00 zł. (obniżenia czynszu najmu opisanego powyżej),
3. 671,73 zł. (skapitalizowane odsetki od czynszu w części o którą został obniżony, liczone od dnia wymagalności do dnia zapłaty, vide opis kapitalizacji w pozwie),
4. 604,80 zł. (koszt prac ogrodowych),
5. 1.177,45 zł. (prace konserwacyjne basenu),

uznając roszczenie w tym zakresie za niezasadne i oddalając powództwo, zasądzając zaś kwotę 30.526,98 zł.

O roszczeniu wobec pozwanego R. B. Sąd orzekł na podstawie art. 688¹ § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przy zastosowaniu zasady stosunkowego ich rozdzielenia. O wynagrodzeniu pełnomocników stron orzekł na podstawie § 6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w części oddalającej powództwo i zarzucając mu naruszenie:

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji drugiego wniosku powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zgłoszonego w piśmie z dnia 27.09.2013 r., pomimo iż wniosek ten zmierzał do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym przyczyny powstania zniszczeń w najmowanym lokalu, co doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, iż powodowie nie sprostali inicjatywie dowodowej w zakresie wykazania poprawności rozliczenia kwoty kaucji z roszczeniami powodów wynikającymi ze zniszczeń w wynajętym lokalu i że powodowie nie wykazali tych okoliczności, co nastąpiłoby w przypadku przeprowadzenia omawianego dowodu;

2. art. 244 k.p.c. w zw. z art. 2 ust. 3 pkt. 3 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji i art. 33 ust. 1 i 2 teże ustawy oraz art. 809 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I instancji, iż protokół stanu faktycznego z dnia 16.08.2012 r. wraz z dokumentacją fotograficzną: sygn. akt komorniczych (...) nie ma charakteru dokumentu urzędowego w myśl

art. 244 k.p.c., pomimo iż protokół ten spełnia wszelkie warunki formalne przewidziane we właściwych przepisach, co doprowadziło do pominięcia przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy potwierdzonego w sposób urzędowy stanu zwracanego powodom lokalu, a co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy;

3. art. 675 § 1 k.c., art. 681 k.c., art. 662 § 2 k.c. i art. 666 § 1 k.c. w związku z § 5 umowy najmu poprzez uznanie przez Sąd I instancji, iż stan lokalu zwracanego powodom przez pozwanych nie odbiega od stanu uwzględniającego normalne korzystanie, pomimo iż z przyznanych okoliczności przez pozwanych wynika, iż stan ten odbiegał od postanowień umowy najmu jak i od przepisów o umowie najmu zawartych w Kodeksie Cywilnym w zakresie obowiązków najemcy, związanych z odpowiedzialnością za zmiany w lokalu i jego zużycie wynikające z normalnej eksploatacji;

4. art. 233 k.p.c. i 328 k.p.c. oraz 664 § 3 k.c. poprzez przyznanie przez Sąd I instancji pozwany obniżki czynszu z tytułu niemożności korzystania z basenu za okres 2 miesięcy w sytuacji, w której Sąd I instancji ustalił, iż pozwani nie mogli korzystać z basenu przez 6 tygodni, w tym przez 2 tygodnie umówione przez strony, a z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż niemożność korzystania z basenu trwała nie dłużej niż 2 tygodnie od umówionego terminu, a nadto poprzez uznanie, iż wskazana i znana pozwany przy zawieraniu umowy najmu niemożność korzystania z basenu uprawnia do obniżki czynszu z tytułu wady lokalu w ramach art. 664 § 3 k.p.c.;

5. art. 233 k.p.c., 278 § 1 k.p.c. i 328 k.p.c. oraz 664 § 3 k.p.c. poprzez brak szczegółowego uzasadnienia i wskazania sposobu w jaki Sąd I instancji ustalił wysokość należnej pozwany obniżki czynszu, co uniemożliwia kontrolę instancyjną takiego rozstrzygnięcia pod kątem oceny jego zasadności i prawidłowości z uwzględnieniem realiów niniejszej sprawy;

6. art. 498 k.c. poprzez badanie i rozstrzygnięcie przez Sąd I instancji kwestii związanych z zastrzeżeniami pozwanych do najętego lokalu i ich roszczenia o obniżenie czynszu w sytuacji, w której pozwani dokonali potrącenia swoich roszczeń w tym zakresie z roszczeniami powodów o zapłatę czynszu przez co nastąpiło poprzez uznanie co do zasady i wysokości roszczenia powodów o zapłatę czynszu;

7. art. 233 k.p.c. poprzez przyznanie przez Sąd I instancji niemal w całości i bez zastrzeżeń waloru wiarygodności i mocy dowodowej wyjaśnieniom strony pozwanej, przy jednoczesnym odmówieniu takiego waloru wyjaśnieniom powodów w sytuacji, w której stanowisko pozwanych jest wewnętrznie sprzeczne, niezgodne z wykazanymi okolicznościami sprawy oraz poprzez ustalenie stanu faktycznego przez Sąd I instancji w zakresie szczegółowo wskazanym w uzasadnieniu, niezgodnie z okolicznościami wynikającymi ze zgłoszonych dowodów oraz w sposób sprzeczny z zasadami logiki formalnej i zasadami doświadczenia życiowego;

8. naruszenie prawa procesowego poprzez zasądzenie od części roszczenia odsetek od dnia wniesienia pozwu pomimo, iż w zakresie tych roszczeń powodowie wnosili o zasądzenie odsetek ustawowych od terminów ich wymagalności wskazanych w pkt. 1 lit. e - m pozwu.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wnosili o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania i zastępstwa procesowego za postępowanie w II instancji, zobowiązując Sąd I instancji w szczególności do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia kosztu przywrócenia nieruchomości do stanu określonego w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 11.08.2011r. ze stanu określonego w protokole stanu faktycznego z dnia 16.08.2012r. przez komornika sądowego z wyłączeniem oświadczeń rzeczoznawcy i stron, z uwzględnieniem skutków normalnego korzystania oraz obowiązków najemcy wynikających z art. 681 k.c., w celu wykazania szkody poniesionej przez powodów w związku z niewłaściwym użytkowaniem tej nieruchomości przez pozwanych; ewentualnie o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 65.703,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób następujący:

a. od kwoty 63.921,73 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

b. od kwoty 604,80 zł od dnia 19.05.2012 r. do dnia zapłaty,

- c. od kwoty 263,05 zł od dnia 28.04.2012 r. do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 914,40 zł od dnia 14.06.2012 r. do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 5.016,65 zł od dnia 06.08.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- f. od kwoty 1.312,98 zł od dnia 11.11.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- g. od kwoty 2.030,50 zł od dnia 14.07.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- h. od kwoty 89,65 zł od dnia 14.07.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- i. od kwoty 1.242,41 zł do dnia 08.08.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- j. od kwoty 1.387,86 zł od dnia 13.09.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- k. od kwoty 25,50 zł od dnia 13.09.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- l. od kwoty 4.357,41 zł od dnia 02.08.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.,
- m. od kwoty 2.644,91 zł od dnia 24.08.2012 r. do dnia 06.05.2013 r.;

oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie w I i II instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna w niewielkim zakresie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając je za własne z poniższym uzupełnieniem. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zasadne okazały się pierwsze dwa zarzuty apelacji. Dokument w postaci protokołu stanu faktycznego z dnia 11.08.2012r., został sporządzony w trybie art. 33 ust.1,2,3 w zw. art. 2 ust. 3 pkt.3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji przez asesora komorniczego na podstawie zlecenia komornika przy Sądzie Rejonowym w P., przez którego został zatwierdzony/ vide: akta komornicze (...). Stanowi więc on dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 k.p.c. Winien być zatem zestawiony / i porównany/ z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 11 sierpnia 2011r., który z kolei musi być oceniany w świetle zasad doświadczenia życiowego, o czym będzie mowa niżej.

Trafny okazał się również zarzut zawarty w pkt.1. apelacji, dotyczący pominięcia dowodu z opinii biegłego/ choć jego podstawą winien być również art.278§1k.p.c./. Nieprzeprowadzenie tego dowodu nie pozwalało zweryfikować prawidłowości rozliczenia przez powodów kaucji, w szczególności ocenić, czy została właściwie zakwalifikowana kwota 38 000zł na poczet naprawy zniszczeń za ponadnormatywne zużycie nieruchomości. W niosek dowodowy w zakresie tezy został doprecyzowany przez pełnomocnika powodów w piśmie z dnia 27.09.2013r./ k-144-146/, co jak się wydaje umknęło Sądowi I instancji, który podszedł krytycznie do uprzednio sformułowanej okoliczności w tym zakresie/k-130/. W związku z tym, celem wyjaśnienia powyższych wątpliwości, Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność określenia: jakie prace/ ze wskazaniem ich rodzaju oraz kosztu/ są niezbędne do przywrócenia nieruchomości do stanu, określonego w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 11 sierpnia 2011r., ze stanu określonego w protokole stanu faktycznego z dnia 11 sierpnia 2012r., zawartego w aktach komorniczych (...). Sporządzona przez biegłego opinia stała się podstawą ustaleń uzupełniających Sądu Apelacyjnego. Sąd odwoławczy uznał, mając na uwadze treść art. 675§1k.c., 681 k.c., 662§2k.c., 666§1k.c. w zw. §5 umowy najmu z dnia 15 lipca 2011r., iż pozwani winni oddać nieruchomość posprzątaną, z pomalowanymi ścianami. Brak było dowodów, iż powodowie wyrazili zgodę na wykonanie przez pozwanych otworów w ścianach, związanych z umieszczaniem na nich urządzeń oświetlenia, karniszy, telewizorów oraz obrazów itp. W związku z tym pozostawienie tychże otworów stanowiło ponadnormatywne zużycie, a więc koszty ich usunięcia obciążały pozwanych. Powyższe oznaczało również obowiązek poniesienia kosztów malowania wszystkich ścian / co jest niezbędne po uprzednim murowaniu- opinia biegłego K.

F. (1)-k 588, k- 466 i nast./, a który to obowiązek wynika również z treści art.681k.c . W konsekwencji należało uznać zarzut strony powodowej za zasadny odnośnie kwoty 186,18zł netto / naprawa miejsc po otworach- uzupełnienie tynku zwykłego- pozycja 1 kosztorysu biegłego-k 489/ oraz kwoty 760,47 zł netto/ dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi tynków wewnętrznych ścian- pozycja 5 kosztorysu biegłego-k-489/, co łącznie daje sumę 946,65 zł netto, zaś po powiększeniu o wielkość 217,72 zł podatku Vat, kwotę 1 164, 38zł. Natomiast brak było, w świetle powyższych unormowań, podstaw do obciążania pozwanych kosztami renowacji podłóg w postaci szlifowania i polerowania marmurów oraz cyklinowania i lakierowania posadzek. Według opinii biegłego K. F., w tym złożonych przez niego wyjaśnień na rozprawie w dniu 25 czerwca 2018r., nie jest możliwe oddzielenie wad, jakie spowodowało roczne używanie posadzek przez pozwanych, od uprzednio powstałych, w wyniku blisko sześcioletniej eksploatacji przez poprzednich najemców, w tym rodzinę z dziećmi. Tym bardziej, że nie były one przez wprowadzeniem się pozwanych odnawiane/ cyklinowane , polerowane etc./. Okoliczności te zasadnie uwzględnił już w swoich rozważaniach Sąd Okręgowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego istotnie protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 11.08.2011r. nie charakteryzuje się taką dozą dokładności jak protokół z dnia 11.08.2012r., co należy brać pod uwagę. Ponadto w świetle wyżej wskazanego czasokresu eksploatacji posadzek przez kolejnych najemców, które miało miejsce jeszcze przed pojawieniem się na nieruchomości pozwanych, a co już skutkowało powstaniem „dziury” w posadzce w holu na parterze / protokół k-12/ oraz „częściowym zużyciem” podłogi w apartamencie na piętrze /protokół k- 13/, jak i uszkodzeniem kafelków w garażu, trudno przyjąć za wiarygodne, iż w momencie obejmowania nieruchomości przez pozwanych podłogi były w idealnym stanie, nie dotknięte zmatowieniem i bez zarysowań. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, iż brak było podstaw do obciążania pozwanych kosztami usunięcia wszelkich wad posadzek i przywrócenia podłóg „ do nowości”, jak i obciążania pozostałymi kosztami naprawy bądź wymiany urządzeń wyposażenia wskazanych w zestawieniu biegłego-k 489, które uległy naturalnemu zużyciu. Strona powodowa nie wykazała natomiast kosztów mycia i sprzątania/ ponad uwzględnione koszty malowania/, które mogłyby być zasądzone.

Odnosząc się do kolejnej kwestii, tj. zmniejszenia czynszu w trybie art. 664§1k.c., należy wskazać, iż Sąd I instancji dokładnie uzasadnił dlaczego dokonał wskazanych obniżek w świetle zaistniałych wad, naświetlając ich istnienie i niedogodności z tym związane, zwłaszcza iż standard nieruchomości w realiach jej wyposażenia oraz uiszczanej wysokości czynszu winien być luksusowy i przez taki pryzmat należało ocenić zasadność obniżki. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 328k.pc. należało uznać za chybiony. Zbędny był też do dokonania rozważanego oszacowania/ miarkowania/, pozostającego w gestii Sądu, na tle konkretnych okoliczności sprawy, dowód z osobnej opinii biegłego, co czyni zarzut naruszenia art. 278 k.c. niezasadnym. Nietrafny okazał się też zarzut naruszenia art. 664§3k.c., albowiem brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwani wiedzieli, że basen nie będzie oddany w umówionym czasie. Byli oni bowiem informowani jedynie o planowanym opóźnieniu do dwóch tygodni. Brak jest jednocześnie podstaw do przyjęcia, iż z treści protokołu z dnia 11.08.2011r., wynika iż basen został oddany w dniu 6.09.2001r., skoro protokół ten został podpisany w sierpniu. W związku z tym należało uwzględnić, iż prace trwały co najmniej 6 tygodni, basen oddano dopiero po tym czasie, ponadto po jego uruchomieniu nie funkcjonował on poprawnie, miały miejsce zjawiska bulgotania i mętnienia, zanieczyszczenia wody. Jednocześnie nie zostało wykazane, aby dochodziło do powyższych niedogodności na skutek niedochowania higieny przez pozwanych, względnie niewłaściwej eksploatacji, już na wstępie użytkowania, co suponowali powodowie. Notatka z dnia 30.05.2012r., na którą się powołują, podpisana w imieniu firmy (...) Sp. z o.o., nie dotyczy powyższego okresu / k- 27/.

W konsekwencji, mając na uwadze dyskomfort i niedogodności, związane z brakiem możliwości korzystania z basenu w sumie przez okres około dwóch miesięcy, należało przyjętą przez Sąd I instancji obniżkę czynszu uznać za zasadną.

Sąd Apelacyjny podzielił również konstatację Sądu I instancji, iż oberwanie brodzika i zalanie mieszkania spowodowało poważne niedogodności w postaci mokrych ścian, zawilgocenia całego domu, nieprzyjemnego zapachu, dwumiesięcznego remontu, w tym konieczności znoszenia robót, obecności robotników i obcych osób w domu etc. W konsekwencji adekwatne i zasadne było obniżenie czynszu za powyższy okres w przyjętej części , a zatem w określonej przez Sąd kwocie 11 500zł. Natomiast pozostałe, wskazane przez Sąd I instancji niedogodności, w postaci nieszczelności okien i niskiej temperatury w pomieszczeniach, należy traktować jako okoliczności dodatkowo

zwiększające istniejący dyskomfort i potwierdzające niekompatybilność stanu nieruchomości z zakładanym, luksusowym standardem

Nietrafny okazał się też zarzut naruszenia art. 498 k.c. Strona pozwana, zgłaszając w ramach zajmowanego stanowiska zarzut potrącenia, traktowała jako wyjściowy czynsz w wysokości wynikającej z umowy, które to wielkości jako takiej nie kwestionowała. Jednakże przeciwstawiała ją obowiązkowi zapłaty roszczenia, związanego z obniżeniem jego należnej wysokości, w trybie art. 664§1k.c. Natomiast kwestionowała zasadność rozliczenia przez powodów kaucji. Powyższe stanowisko procesowe, co wynikało z argumentacji je uzasadniającej, nie oznaczało uznania zasadności dochodzonych roszczeń. Konstatacja taka nie wynika również z wskazywanej przez powodów możliwości obleczenia powyższego stanowiska w inną formę procesową.

Trafny natomiast, w określonym niżej zakresie, okazał się jeden z zarzutów, zawartych w pkt. 7. apelacji. W pierwszej kolejności należy jednak wskazać, iż Sąd I instancji nie opierał się w swoich ustaleniach jedynie na zeznaniach pozwanych, lecz na całokształcie przywołanych dowodów. Jeżeli chodzi o zeznania pozwanych, to brak jest podstaw do uznania ich za niewiarygodne w całości, jak postulowała strona powodowa, z uwagi na zarzucanie przez nich wad związanych z nieruchomością, a z drugiej strony- wyrażaną uprzednio chęć przedłużenia umowy. Okoliczności te wzajemnie się nie wykluczają, tym bardziej iż pozwani liczyli na możliwość częściowego obniżenia czynszu. Istotnie natomiast twierdzenie, jakoby powodowie wyrazili zgodę na przesunięcie żyrandola, jest sprzeczne z ich pismem z dnia 28.05.2012r., twierdzenie to przy tym nie wynika z żadnych innych dowodów, a zatem Sąd Apelacyjny uznał je za nieudowodnione, modyfikując w tym zakresie ustalenia Sądu I instancji.

Jeżeli chodzi natomiast o kwestie, związane z eksploatacją basenu, to wspomniana wyżej notatka z dnia 30.05.2012r. firmy (...) Sp. z o.o., niezależnie od tego, iż nie wiadomo przez kogo została sygnowana, co poddaje w wątpliwość jej wiarygodność, dotyczy końcowego okresu umowy. Nie jest zatem przydatna do oceny wcześniejszych zachowań stron w czasie jej trwania. Natomiast w aktach sprawy brak jest faktury z dnia 12 września 2011r., na którą powołują się apelanci, dotyczącej kosztów serwisowania basenu, opiewającej na kwotę 540 zł. Trudno więc Sądowi Apelacyjnemu się do niej odnieść, zaś co do faktury, opiewającej na sumę 1 263,60zł/k-25/, to dotyczy ona wymiany celi pomiarowej, co pozostaje poza zakresem bieżącego serwisowania, czy eksploatacji basenu.

Nietrafny jest również zarzut apelacji, dotyczący daty od której zasądzone odsetki, skoro strona powodowa nie wykazała, aby dokumenty, z których wywodzi roszczenie, w tym stosowne faktury, zostały pozwany doręczone wcześniej. Prawidłowo zatem Sąd I instancji przyjął, jako datę początkową, datę wniesienia pozwu /7.05.2013r./, która koresponduje z przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 17.04.2013r., zakreślającym termin płatności nie później niż do dnia 26.04.2013r./k- 50, 49/. Taką też datę początkową odsetek z wyżej wskazanych względów przyjął również Sąd Apelacyjny, zasądzając na podstawie art. 386§1k.pc., kwotę wskazaną w pkt. I wyroku .

W pozostałym zakresie apelacja na podstawie art. 385 k.p.c., jako bezzasadna, podlegała oddaleniu. Kosztami postępowania apelacyjnego obciążono w całości stronę powodową na podstawie art. 108§1k.p.c.w zw. art.100 zd. 2k.p.c., mając na uwadze, iż przegrała ona postępowanie apelacyjne niemal w całości. W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.