

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Brutkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2023 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko **W. L. i M. N.**

o zapłatę

zasądza od pozwanych W. L. i M. N. solidarnie na rzecz powoda P. P. kwotę 3.007,18 złotych (trzech tysięcy siedmiu złotych osiemnastu groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 2.707,65 złotych (dwóch tysięcy siedmiuset siedmiu złotych sześćdziesięciu pięciu groszy) od dnia 29 lipca 2021 r. do dnia zapłaty;

-299,53 złotych (dwustu dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych pięćdziesięciu trzech groszy) od dnia 21 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty;

w pozostałym zakresie oddala powództwo;

zasądza od pozwanych W. L. i M. N. solidarnie na rzecz powoda P. P. kwotę 997,65 złotych (dziewięćset dziewięćdziesięciu siedmiu złotych sześćdziesięciu pięciu) groszy tytułem zwrotu części kosztów procesu;

zasądza od powoda P. P. na rzecz pozwanych W. L. i M. N. solidarnie kwotę 1.217,70 zł (jednego tysiąca dwustu siedemnastu złotych siedemdziesięciu groszy) tytułem zwrotu części kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym przez radcę prawnego S. B. ustawionego z urzędu;

przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie na rzecz radcy prawnego S. B. kwotę 996,30 złotych (dziewięćset dziewięćdziesięciu sześciu złotych trzydziestu groszy) tytułem zwrotu części kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 maja 2022 r. P. P. wniósł o zasądzenie od W. L. i M. N. solidarnie kwoty 6 757,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 6 457,65 zł od dnia 29 lipca 2021 r. do dnia zapłaty,

- 299,53 zł od dnia 21 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty

i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód podniósł, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Lokal został wydany pozwanym wraz z wyposażeniem w stanie zdatnym do umówionego użytku, po generalnym remoncie, bez uszkodzeń i ze świeżo odmalowanymi pomieszczeniami. Po wygaśnięciu stosunku najmu pozwani zobowiązani byli zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym wraz z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami. Zgodnie z postanowieniem par. 10 ust. 3 umowy w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia stanu przedmiotowego lokalu, w szczególności polegającego na uszkodzeniu wyposażenia czy urządzeń znajdujących się w lokalu, nie naprawieniu ewentualnych ubytków w ścianach lub ich nieodmalowaniu, najemcy zobowiązani będą solidarnie do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w kwocie 7 500 zł. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza prawa wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

Dalej powód wskazał, że po wygaśnięciu stosunku najmu pozwani zwrócili lokal, lecz pozostawili zabrudzone i nieodmalowane pomieszczenia w korytarzu, kuchni i sypialni, nie odmalowane pomieszczenia w salonie oraz uszkodzoną podłogę w kuchni (rozdarta wykładzina), szafkę podumywalkową w łazience (zalana, trwale uszkodzona), szufladę w komodzie oraz narożnik wypoczynkowy (zadrapania, zniszczenia) w salonie. Z uwagi na powyższe powód obciążył pozwaną zastrzeżoną w umowie karą umową w kwocie 7 500 zł i zaliczył na jej poczet część wpłaconej kaucji w wysokości 1 042,35 zł. Pismem z dnia 21 lipca 2021 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty tej kwoty w terminie do dnia 28 lipca 2021 r. Pozwani odmówili zapłaty.

Pozostałą część kaucji w kwocie 357,65 zł powód zaliczył na poczet: opłaty za gaz (270,87 zł) oraz opłaty za energię elektryczną (86,78 zł). W związku z otrzymaniem korekty rozliczenia należności za zużytą energię elektryczną, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 299,53 zł, w terminie do dnia 13 sierpnia 2021 r.

25 maja 2022 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 1073/22).

Pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani zaprzeczyli zasadności żądania pozwu tak co do zasady jak i co do wysokości. Podnieśli, że korzystali z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i zostawili go w stanie nie wykraczającym poza normalne zużycie. Załączone do pozwu fotografie zostały wykonane podczas opuszczania przez nich lokalu, zanim zdążyli lokal uporządkować. Wyszczególnione w wezwaniach do zapłaty uszkodzenia podłogi, wykładziny, narożnika oraz szuflady istniały w mniejszym lub większym stopniu chwili zawarcia umowy i wynikały z ich użytkowania przez poprzednich najemców. Nadto w ocenie pozwaną niezasadne jest obciążanie ich kosztami poniesionymi przez powoda na poczet:

- zakupu nowego narożnika, skoro w chwili zawarcia z nimi umowy najmu w lokalu znajdował się używany narożnik,
- zakupu paneli na całe mieszkanie, pomimo tego, że tylko w dwóch z pięciu pomieszczeń znajdowały się panele podłogowe; nadto uwidocznione na fotografii jedno uszkodzenie nie uzasadnia wymiany paneli w całym lokalu,
- zakupu skrzynki na narzędzia, wyrzynarki, brzeszczota ponieważ nie są to przedmioty jednorazowego użytku,
- zakupu odbojników, ponieważ w chwili zawarcia umowy najmu nie było ich w lokalu,
- wymiany listew przypodłogowych i kontaktów, ponieważ ich stan w chwili zwrotu lokalu nie uzasadniał ich wymiany,
- zakupu emalii do drewna, ponieważ stan mebli nie wymagał ich malowania,
- zakupu wkładki topikowej i oczka halogenowego, ponieważ oświetlenie w korytarzu było uszkodzone w chwili zawarcia umowy najmu.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty stracił moc zgodnie z art. 505 par. 2 k.p.c. i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie.

W piśmie przygotowawczym z dnia 5 października 2022 r. powód podtrzymał żądanie pozwu podnosząc, że żądając zapłaty zastrzeżonej w umowie kary umownej nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody ani jej wysokości. Zaprzeczył, jakoby uszkodzenia podłogi, wykładziny, narożnika oraz szuflady istniały w chwili zawierania umowy – z protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu z dnia 23 czerwca 2020 r. jednoznacznie wynika, że lokal został wydany w stanie zdatnym do umówionego użytku, po generalnym remoncie bez uszkodzeń i zabrudzeń oraz ze świeżo odmalowanymi ścianami. Odnośnie paneli podłogowych powód wskazał, że zostały one zabrudzone odchodami zwierzęcymi, które doprowadziły do trwałych odbarwień i z tego powodu panele musiały zostać wymienione w całości. Estetyka i dobra praktyka budowlana wymagała wymiany całości listew przypodłogowych. Wszelkie zaś narzędzia i materiały figurujące na paragonach załączonych do pozwu były konieczne do usunięcia uszkodzeń pozostawionych przez pozwanych, nie ma zatem znaczenia, że niektóre z nich nie są przedmiotami jednorazowego użytku.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2023 r. Sąd postanowił ustanowić dla pozwanych pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego (protokół rozprawy z dnia 21 marca 2023 r. k. 116). Okręgowa Izba Radców Prawnych w S. wyznaczyła celem reprezentowania pozwanych w niniejszej sprawie radcę prawnego S. B. (k. 121 akt sprawy).

W piśmie przygotowawczym z dnia 2 maja 2023 r. pozwani podtrzymali stanowisko wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Podnieśli, że powód uniemożliwił im odświeżenie i odmalowanie lokalu. Zgodnie z postanowieniem par. 10 pkt 1 umowy pozwani, po ustaniu stosunku najmu mieli 2 dni na doprowadzenie lokalu do umówionego stanu. Tymczasem powód stawiał się w lokalu już 22 czerwca 2021 r. i zaczął robić zdjęcia. Następnie obietnicą sporządzenia kosztorysu malowania lokalu, skłonił pozwanych do jego opuszczenia tego samego dnia. Jedyną usterką w lokalu, do której pozwani się przyczynili, jest uszkodzenie wykładziny w kuchni. Uszkodzenie to powstało w następstwie konieczności odsunięcia lodówki. Pozostałe uszkodzenia są efektem normalnego zużycia. Pozwani nie zgłaszali powodowi zastrzeżeń co do stanu lokalu i jego wyposażenia, mieli bowiem świadomość, że lokal był uprzednio wynajmowany przez matkę z dziećmi. Narożnik, komoda w salonie i szafka w łazience nosiły ślady użytkowania, a ich stan w chwili zwrócenia lokalu przez pozwanych jest wynikiem normalnego, zgodnego z przeznaczeniem, użytkowania przez okres roku. Analiza załączonych do pozwu rachunków jednoznacznie wskazuje, że zastrzeżona kara umowna pozwoli na kapitalny remont dwóch lokali oraz częściowe wyposażenie warsztatu. Stąd też w ocenie pozwanych kara umowna jest rażąco wygórowana i winna podlegać miarkowaniu.

Na rozprawie w dniu 19 maja 2023 r. powód podtrzymał żądanie pozwu, podnosząc, że zastrzeżona kara umowna nie jest wygórowana i nie pokrywa poniesionych szkód (protokół rozprawy z dnia 19 maja 2023 r. k. 132).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. P. wynajmuje lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

Do pierwszej połowy 2020 r. lokal był wynajmowany matce z dzieckiem w wieku szkolnym.

Po opuszczeniu lokalu przez tego najemcę nie przeprowadzono w lokalu żadnych prac remontowych. E. P. odświeżyła lokal, co polegało na posprzątaniu lokalu i odkurzeniu.

Dowód:

- zeznania świadka E. P. k. 132v. – 134.

23 czerwca 2020 r. P. P. zawarł z W. L. i M. N. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. na okres od dnia 23 czerwca 2020 r. do dnia 22 czerwca 2021 r.

Zgodnie z postanowieniem par. 2 pkt 5 umowy w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie najemcy zobowiązani byli wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżące naprawy lokalu. Najemców obciążały w szczególności:

naprawy uszkodzeń ścian, podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian i sufitów jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Najemcy pokrywają również koszty naprawy mebli oraz sprzętu AGD stanowiącego wyposażenie mieszkania.

Zgodnie z postanowieniem par. 4 umowy najemcy zobowiązani byli uiszczać wynajmującemu czynszu najmu oraz ponosić solidarnie koszty za zużycie energii elektrycznej oraz gazu we własnym zakresie, bezpośrednio na podstawie wystawionych przez dostawców mediów faktur VAT lub rachunków.

Zgodnie z postanowieniem par. 5 umowy najemcy zapłacili wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń związanych z prawidłowym wykonaniem umowy w kwocie 1 400 zł.

Wynajmujący uprawniony był do potrącenia z kaucji wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących mu wobec najemców na dzień zwrotu lokalu, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, kar umownych, opłat eksploatacyjnych oraz naprawienia szkód wyrządzonych w lokalu lub jego wyposażeniu.

Zgodnie z postanowieniem par. 6 umowy najemcy dokonali oględzin lokalu w dniu 22 czerwca 2020 r. i potwierdzili, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnoszą zastrzeżeń co do jego stanu.

Zgodnie z postanowieniem par. 10 pkt 1 w terminie 2 dni po ustaniu stosunku najmu najemcy zobowiązani są solidarnie zwrócić przedmiot umowy wynajmującemu w stanie niepogorszonym wraz z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami.

Zgodnie z postanowieniem par. 10 ust. 3 umowy w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia stanu przedmiotowego lokalu, w szczególności polegającego na uszkodzeniu wyposażenia czy urządzeń znajdujących się w lokalu, nie naprawieniu ewentualnych ubytków w ścianach lub ich nie odmalowania najemcy zobowiązani będą solidarnie do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w kwocie 7 500 zł. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza prawa wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

Zgodnie z postanowieniem par. 11 pkt 2 zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód:

- umowa najmu k. 15 – 19,
- pokwitowanie k. 75,
- zeznania pozwanego M. N. w charakterze strony k. 138 v. – 139, transkrypcja k. 150 v. – 161,
- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

Lokal został wydany najemcom w dniu 22 czerwca 2020 r. W protokole zdawczo odbiorczym odnotowano stan ogólny lokalu jako „lokal po generalnym remoncie bez uszkodzeń i zabrudzeń. Świeżo odmalowane pomieszczenia”. Wyszczególniono elementy wyposażenia poszczególnych pomieszczeń, w tym między innymi:

- salon: dwie komody, stół – stan dobry, narożnik wypoczynkowy – bez uszkodzeń,
- łazienka: umywalka z szafką – nowa.

Najemcy nie zgłosili zastrzeżeń i przyjęli lokal do używania.

Dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy lokalu k. 20 – 21,

- zeznania świadka E. P. k. 132v. – 134,
- zeznania powoda P. P. w charakterze strony, k. 138 v. , transkrypcja k. 144 – 150,
- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

Generalny remont był przeprowadzony w lokalu około 5 – 6 lat wcześniej przed wydaniem lokalu pozwanym.

Wyposażenie lokalu obejmowało meble używane przez poprzedniego najemcę. Narożnik miał około 2 – 3 lat i znajdował się w stanie zdatnym do użytku. Szafka w łazience była zakupiona około 2 lata wcześniej.

Dowód:

- zeznania powoda P. P. w charakterze strony, k. 138 v. , transkrypcja k. 144 – 150.

W dniu wydania lokalu pozwanym w lokalu nie był wyczuwalny zapach farby. Najemcy zdawali sobie sprawę, że wyposażenie lokalu jest używane, wystarczało im, że nadaje się do normalnego użytku. Istotne było dla nich, że w lokalu jest względnie czysto oraz że wyposażenie nadaje się do użytku. Nie dokonywali zatem dokładnych oględzin poszczególnych elementów wyposażenia i nie zgłaszali uwag w tym zakresie.

Na panelach w dużym pokoju w pobliżu kominka były widoczne czarne plamy. Z informacji udzielonych przez sąsiada wynikało, że plamy te mogły powstać na skutek rozpalenia kominka przez jednego z poprzednich najemców.

Oparcia narożnika były zwrócone w kierunku ściany.

Dowód:

- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

29 czerwca 2020 r. M. N. poinformował powoda o stwierdzeniu: plam na materacu, niesprawnym okapie, problemach z oświetleniem korytarza (żarówki przestają świecić). Nadto zwrócił się z pytaniem o możliwość przyjęcia do lokalu zwierzęcia - kotki.

W odniesieniu do możliwości przyjęcia do lokalu zwierzęcia powód poinformował, że zgodnie z umową jest do niedozwolone. Może natomiast, w drodze wyjątku, zezwolić na zwierzę w lokalu, jeżeli najemcy zobowiążą się na piśmie do przyjęcia odpowiedzialności i dokonania naprawy uszkodzeń spowodowanych przez zwierzę.

Pozwani nie zgłaszali innych uwag co do stanu lokalu i jego wyposażenia. Narożnik ustawili w taki sposób, że bok nie był widoczny.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa z dnia 29.06.2020 r. k. 76,
- wiadomość e – mailowa k. 77,
- zeznania pozwanego M. N. w charakterze strony k. 138 v. – 139, transkrypcja k. 150 v. – 161,
- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

Pozwani nie zdecydowali się na przyjęcie do lokalu zwierzęcia.

Dowód:

- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

24 sierpnia 2020 r. pozwani ponieśli koszty usługi kanalizacyjnej i demontażu WC w kwocie 350 zł. Wynajmujący nie wyraził zgody na potrącenie tej kwoty z czynszu najmu.

Dowód:

- rachunek. K. 79,
- wiadomości e – mailowe k. 78, 80.

Pozwani spowodowali uszkodzenie wykładziny w kuchni podczas odsuwania lodówki od ściany.

Dowód:

- zeznania pozwanego M. N. w charakterze strony k. 138 v. – 139, transkrypcja k. 150 v. – 161.

M. N. zaproponował wynajmującemu zwrot lokalu w dniu 22 czerwca 2021 r. tj. w ostatnim dniu trwania stosunku najmu. Lokal został zwrócony wynajmującemu w dniu 22 czerwca 2021 r. W protokole zdawczo – odbiorczym odnotowano następujące uwagi co do stanu lokalu i jego wyposażenia:

korytarz: pomieszczenie zabrudzone, nie odmalowane,

kuchnia: uszkodzona podłoga – wykładzina rozdarta, pomieszczenie mocno zabrudzone, nie odmalowane,

łazienka: **szafka podumywalkowa – uszkodzona, zalana, trwałe uszkodzenie,**

salon: **uszkodzony narożnik wypoczynkowy – zadrapania, zniszczenia** widoczne i udokumentowane fotograficznie, pomieszczenie nieodmalowane,

sypialnia: pomieszczenie zabrudzone, nie odmalowane.

Wynajmujący zgłosili następującą uwagę do stanu lokalu i jego wyposażenia: „szuflada w salonie była uszkodzona”.

Stan lokalu został udokumentowany na fotografiach: **na podłodze w dużym pokoju na panelach widoczne były czarne ślady.**

Dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy k. 22 – 24,
- zdjęcia k. 25 – 36,
- zeznania świadka E. P. k. 132v. – 134,
- zeznania powoda P. P. w charakterze strony k. 138 v., transkrypcja k. 144.

Pozwani mieszkali w lokalu do ostatniego dnia obowiązywania umowy. W chwili wydania lokalu nie był on posprzątny, było brudno, ściany były zakurzone. Pozwani nie mieli czasu na jego posprzątnięcie. Dzień wcześniej zawarli umowę najmu innego lokalu i byli w trakcie przeprowadzki.

Pozwani proponowali posprzątnięcie lokalu i jego odmalowanie w ciągu dwóch dni po rozwiązaniu umowy. Powód nie wyraził na to zgody.

Dowód:

- zeznania pozwanego M. N. w charakterze strony k. 138 v. – 139, transkrypcja k. 150 v. – 161,

- zeznania pozwanej W. L. w charakterze strony k. 162 , transkrypcja k. 169 – 173.

14 czerwca 2021 r. (...) Spółka Akcyjna w W. wystawiła fakturę VAT nr (...) za gaz dostarczony do lokalu przy ul. (...) w okresie związania stron umową najmu na kwotę 270,87 zł.

30 czerwca 2021 r. (...) Spółka Akcyjna w P. wystawiła fakturę VAT nr (...) za energię elektryczną zużytą w lokalu przy ul. (...) w okresie związania stron umową najmu na kwotę 86,78 zł.

Należności z ww. faktur zapłacił wynajmujący.

Dowód:

- faktura k. 39 – 40,

- faktura k. 37 – 38.

21 lipca 2021 r. (...) Spółka Akcyjna w P. dokonała korekty faktury VAT nr (...) i wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 299,53 zł.

Dowód:

- pismo z dnia 21.07. (...). k. 57,

- faktura k. 58 – 59.

Pismem z dnia 21 lipca 2021 r. powód poinformował pozwanych o obciążeniu ich karą umowną przewidzianą w par. 10 pkt 3 umowy w związku z faktem niewywiązania się z obowiązku zwrócenia lokalu z odświeżonymi (odmalowanymi) ścianami i sufitami w całym lokalu, a ponadto pozostawienia zabrudzonych pomieszczeń w korytarzu, kuchni i sypialni oraz uszkodzeniem wyposażenia lokalu (uszkodzona podłoga, rozdarta wykładzina w kuchni, trwale uszkodzona – zalana – szafka podumywalkowa w łazience, uszkodzony narożnik wypoczynkowy i szuflada w komodzie w salonie). Kara umowna z tego tytułu została zastrzeżona w wysokości 7 500 zł i na jej poczet powód zaliczył część kaucji w kwocie 1 042,35 zł. Pozostałą część kaucji w kwocie 357,65 zł powód zaliczył na poczet: opłaty za gaz (270,87 zł) oraz opłaty za energię elektryczną (86,78 zł).

W związku z powyższym wynajmujący wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 6 457,65 zł tytułem kary umownej, w terminie do dnia 28 lipca 2021 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 21.07.2021 r. k. 41 – 42,

- wyciąg z książki nadawczej k. 43,

- wiadomość e – mailowa k. 44.

Pozwani odmówili zapłaty kary umownej podnosząc, że strony dokonały zmiany umowy w formie ustnej polegające na tym, że wynajmujący przedstawi kosztorys wykonania ewentualnych napraw, po którego otrzymaniu zdecydują, czy wykonają te prace we własnym zakresie, czy zapłacą wynikającą z przedstawionego kosztorysu kwotę. Tym samym postanowienia o karze umownej przestały obowiązywać. Nadto podnieśli, że uszkodzenia podłogi, rozdarcia wykładziny, uszkodzenia narożnika oraz uszkodzenia szuflady w komodzie istniały w chwili wydania im lokalu ze względu na zużycie ich przez poprzednich najemców. Potwierdzili, że lokal jest zdalny do użytku, ponieważ uszkodzenia te nie stanowiły przeszkody do zawarcia umowy najmu.

Dowód:

- pismo z dnia 27.07.2021 r. k. 52 – 53.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2021 r. powód ponownie wezwał pozwanych do zapłaty kary umownej w kwocie 6 457,65 zł. Nadto, w związku z wystawieniem przez (...) Spółkę Akcyjną w P. korekty faktury VAT nr (...), wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 299,53 zł w terminie do dnia 20 sierpnia 2021 r.

W piśmie tym powód zaprzeczył, aby strony dokonywała jakiegokolwiek modyfikacji postanowień umowy najmu w zakresie postanowienia co do kary umownej zawartego w postanowieniu par. 10 pkt 3.

Dowód:

- pismo z dnia 13.08.2021 r. k. 54 – 55,

- wyciąg z książki nadawczej k. 56.

Powód wyremontował lokal i poniósł z tego tytułu wydatki między innymi na zakup materiałów i narzędzi w kwocie 3 208,06 zł. Nadto poniósł wydatki na poczet zakupu nowego narożnika wypoczynkowego w kwocie 1 390 zł.

Remont obejmował: malowanie ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach, szpachlowanie drobnych ubytków, wymianę paneli w salonie i korytarzu.

Wymieniono lampę w salonie, wymieniono drzwi na nowe.

Kanapa została wyrzucona na śmietnik.

Wykonujący remont M. H. posługiwał się własnymi narzędziami. Za wykonaną pracę otrzymał wynagrodzenie w kwocie około 3 000 zł.

Dowód:

- rachunki k. 45 – 51,

- faktura k. 96,

- zeznania świadka M. H. k. 138, transkrypcja k. 141 – 144.

W. L. ma 23 lata, z zawodu jest technikiem architektury krajobrazu. Od około roku leczy się na dziennym oddziale psychiatrycznym z powodu depresji, stanów lękowych i napadów paniki. Utrzymuje się ze świadczenia rehabilitacyjnego w kwocie około 2 200 zł. Gospodarstwo domowe prowadzi wspólnie z M. N.. M. N. w dzieciństwie stracił rodziców i był wychowywany przez dziadków. Utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie około 1 250 zł. Przebył kilka zabiegów operacyjnych. Pozwani korzystają z pomocy finansowej i rzeczowej dziadków M. N..

Dowód:

- zeznania W. L. w charakterze strony k. 116,

- zeznania M. N. w charakterze strony k. 116.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części co do kwoty 3 007,18 zł i odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od kwot:

- 2 707,65 zł od dnia 29 lipca 2021 r. do dnia zapłaty,

- 299,53 zł od dnia 21 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty.

Powód wywodzi roszczenie z faktu niewywiązania się przez pozwanych z przewidzianego w par. 10 pkt 1 umowy najmu obowiązku zwrócenia przedmiotu najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym wraz z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami i domaga się zapłaty zastrzeżonej na wypadek niewykonania tego obowiązku kary umownej.

Nadto, powołując się na wynikający z umowy obowiązek poniesienia przez najemców opłat za energię elektryczną, domaga się zapłaty należności z tego tytułu w kwocie 299,53 zł, zgodnie z treścią wystawionej przez sprzedawcę faktury VAT.

Zgodnie z postanowieniem par. 10 pkt 1 w terminie 2 dni po ustaniu stosunku najmu najemcy zobowiązani są solidarnie zwrócić przedmiot umowy wynajmującemu w stanie nie pogorszonym wraz z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami.

Zgodnie natomiast z postanowieniem par. 10 ust. 3 umowy w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia stanu przedmiotowego lokalu, w szczególności polegającego na uszkodzeniu wyposażenia czy urządzeń znajdujących się w lokalu, nie naprawieniu ewentualnych ubytków w ścianach lub ich nieodmalowania najemcy zobowiązani będą solidarnie do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w kwocie 7 500 zł. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza prawa wynajmującego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

Podstawę prawną żądania pozwu w odniesieniu do zapłaty kary umownej stanowi przepis art. 483 § 1 k.c., który stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zgodnie natomiast z § 2 tego przepisu dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

W świetle treści cytowanego przepisu strony stosunku zobowiązaniowego mogą określić umownie zakres i sposób naprawienia szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Instrumentem prawnym służącym dokonywaniu tego rodzaju ustaleń kontraktowych jest kara umowna. Kara umowna jest więc umowną sankcją cywilnoprawną, która przewidziana jest na wypadek naruszenia więzi obligacyjnej przez dłużnika. Umożliwia ona w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika dochodzenie od niego przez wierzyciela określonej sumy pieniężnej, którą określa się technicznie jako karę umowną. Celem zastrzeżenia kary umownej jest także ułatwienie wierzycielowi uzyskania rekompensaty pieniężnej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Dzięki zastrzeżeniu kary w umowie następuje bowiem określenie z góry wysokości odszkodowania, co upraszcza proces jego dochodzenia przed sądem, eliminując konieczność oszacowywania wysokości poniesionej przez wierzyciela szkody przez sąd oraz biegłych.

Przesłanką powstania roszczenia wierzyciela o zapłatę kary umownej może być każda postać zarówno niewykonania jak i nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego przez dłużnika. Pojęcia niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania - tak jak w przypadku art. 471 k.c. - należy od siebie odróżnić. Każde z nich stanowi odrębną podstawę dochodzenia tego rodzaju roszczenia, a co do zasady okoliczności faktyczne, wpisujące się w te pojęcia, nie pokrywają się ze sobą. Nienależyte wykonanie zobowiązania oznacza wszystkie te sytuacje, które nie są kwalifikowane jako niewykonanie zobowiązania i polega na wykonywaniu zobowiązania przez dłużnika w sposób niezgodny z jego treścią. Niewykonanie zobowiązania związane jest z kolei z całkowitym lub częściowym niewykonaniem obowiązków umownych przez dłużnika, co oznaczać może nie tylko nie przystąpienie do ich wykonywania, ale także zaprzestanie ich realizacji w czasie obowiązywania umowy. Przepisy o karze umownej, a tym samym odwołujące się do nich zastrzeżenia umowne, jako stanowiące modyfikację normatywnych podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej, nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej. Kara umowna odnosić się zatem może do wprost określonych w umowie, zindywidualizowanych postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Przesłankami żądania kary umownej są zatem: istnienie skutecznego postanowienia umownego kreującego obowiązek świadczenia kary oraz spełnienie przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. To ostatnie oznacza, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Zastrzeżenie kary umownej modyfikuje ogólne przesłanki odpowiedzialności kontraktowej o tyle, że obowiązek jej zapłaty występuje bez względu na fakt wystąpienia lub wysokość poniesionej szkody. W świetle przepisów kodeksu cywilnego brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić jedynie kryterium miarkowania kary umownej. Wierzyciel dochodzący zapłaty kary umownej musi zatem udowodnić fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika oraz to, że kara umowna została prawidłowo zastrzeżona. Nie musi natomiast udowadniać szkody i jej wysokości. Dłużnik, chcąc zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej, musi natomiast wykazać, że kara umowna nie była zastrzeżona lub że obowiązek, z którego wykonaniem została powiązana kara umowna, został należycie wykonany lub też że niewykonanie lub nienależyte jego wykonanie spowodowane było okolicznościami, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że nie było pomiędzy stronami sporne, że doszło do skutecznego zastrzeżenia w umowie najmu kary umownej na wypadek niewykonania zobowiązania zwrócenia lokalu w stanie niepogorszonym i z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami. Twierdzenia strony pozwanej co do faktu eliminacji tego postanowienia z umowy na skutek ustnego porozumienia stron nie zostały wykazane – powód zaprzeczył, aby zgodził się na usunięcie przez pozwanych szkód w późniejszym terminie na podstawie kosztorysu, czy też na dokonanie przez nich zapłaty kwoty wynikającej z takiego kosztorysu. Nadto wskazać należy, że z uwagi na fakt, że strony zastrzegły dla zmiany umowy formę pisemną pod rygorem nieważności, jakiegokolwiek ustne porozumienia nie wywołałyby skutku prawnego.

Sporne było natomiast czy i w jakim zakresie pozwani ponoszą odpowiedzialność kontraktową za stan zwróconego lokalu.

Na wstępie wskazać należy, że nie zależnie od treści łączącej strony umowy, zgodnie z przepisem art. 675 par. 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Nadto, zgodnie z przepisem art. 353¹ 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. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 6 e ust. 1 nakłada na najemcę obowiązek odnowienia lokalu po zakończeniu umowy najmu. Jakkolwiek przepis ten nie ma zastosowania do będącej przedmiotem sporu umowy najmu, to fakt iż ustawodawca nakłada na najemcę lokalu komunalnego taki obowiązek, pozwala na przyjęcie, że nałożenie na najemców obowiązku odświeżenia lokalu – jego odmalowania, nie są sprzeczne z naturą stosunku najmu ani nie naruszają przepisów kodeksu cywilnego normujących obowiązki najemcy po zakończeniu umowy najmu nawet wówczas, gdy stan lokalu nie uległ pogorszeniu ponad stan wynikający z prawidłowego używania lokalu.

Pozwani nie przeczyli, że w dacie zwrotu lokalu, tj. 22 czerwca 2021 r., pomieszczenia nie były odmalowane, a z uwagi na fakt, że był to ostatni dzień ich pobytu w lokalu, panował w nim ogólny nieporządek (lokal nie był wysprzątnięty), ściany były zakurzone. Przyznali również, że ponoszą odpowiedzialność za uszkodzenie wykładziny w kuchni, do czego doszło podczas odsuwania lodówki. W świetle postanowień łączącej strony umowy nieodmalowanie lokalu oraz uszkodzenie wykładziny w kuchni przesądza o wydaniu lokalu w stanie, który nie odpowiada treści umowy i tym samym o jej nienależytym wykonaniu. Wskazać przy tym należy, że wbrew stanowisku strony pozwanej, fakt, że obowiązani oni byli do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym wraz z odświeżonymi (pomalowanymi) pomieszczeniami w terminie dwóch dni po ustaniu stosunku najmu, nie oznacza, że w przypadku zwrotu lokalu w dniu wygaśnięcia stosunku najmu mają oni dodatkowe dwa dni na wykonanie zobowiązania w powyższym zakresie. Lokal bowiem, zgodnie z umową oraz z przepisem art. 675 par. 1 k.c., winien być wydany wynajmującemu w stanie niepogorszonym i odświeżony, a zatem powinien znajdować się w takim stanie już w dniu jego wydania, a nie dopiero dwa dni po wydaniu. Te dwa dni są przewidziane na przygotowanie lokalu do jego wydania w stanie zgodnym z

umową. Powodowie mogli zatem skutecznie wydać lokal 23 czerwca 2021 r. lub 24 czerwca 2021 r. i przeznaczyć te dni właśnie na jego posprzątanie i odmalowanie. Skoro zdecydowali się na zwrot lokalu w dniu zakończenia umowy najmu, to już w tym dniu lokal winien być wydany w stanie niepogorszonym i odświeżony. Powód natomiast nie miał obowiązku wyrażenia zgody na podejmowanie przez pozwanych jakichkolwiek czynności po dniu zwrócenia lokalu. Stąd też nie sposób uznać, aby powód w sposób nieuprawniony przeszkodził pozwany w wykonaniu ciężących na nich obowiązków. Nienależyte wykonanie umowy w powyższym zakresie uzasadnia zatem naliczenie kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania w powyższym zakresie.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że powód uprawniony był – co do zasady – do naliczenia zastrzeżonej w par. 10 pkt 3 kary umownej. Całokształt okoliczności faktycznych sprawy ustalonych na podstawie dowodów zaferowanych przez obydwie strony, dał natomiast podstawy do ustalenia, że kara umowna w kwocie 7 500 zł jest rażąco wygórowana.

Przepis art. 484 § 1 k.c. stanowi, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Zgodnie z treścią § 2 tego przepisu jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Na stronie chcącej skorzystać z przewidzianego w art. 484 § 2 k.c. miarkowania kary umownej w sporze sądowym ciąży powinność złożenia oświadczenia woli stosownej treści, a więc sformułowania postulatu obniżenia kary umownej, wskazania przesłanki przewidzianej w art. 484 § 2 k.c., uzasadniającej ten postulat oraz faktów i dowodów świadczących o istnieniu tej przesłanki.

Strona pozwana skutecznie sformułowała postulat miarkowania kary umownej uzasadniając go faktem, iż nie wszystkie, wskazane jako podstawa naliczenia kary umownej uszkodzenia wyposażenia lokalu, wynikają z używania lokalu wyłącznie przez nich, a nadto podnosząc, że z przedstawionych przez powoda faktur wynika, że poniesione już przez powoda koszty, w kwocie niższej niż zastrzeżona kara umowna, znacznie przekraczają koszty doprowadzenia lokalu do stanu, w jakim miał on być zwrócony zgodnie z umową.

Na wstępie wskazać należy, że **kara umowna pełni różne funkcje: dyscyplinującą** (wobec strony zagrożonej sankcją kary, która ma zmobilizować ją do należytego wykonania umowy), **gwarancyjno-zabezpieczającą** (zapewniającą wykonanie umowy w uzgodnionych rygorach, w tym przypadku w uzgodnionym terminie), **odszkodowawczą** (kompensacyjną, tzw. zryczałtowane odszkodowanie, które ma na celu zrekompensować wierzycielowi wszystkie uszczerbki związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez dłużnika), **sankcyjną** (sankcja za naruszenie obowiązku obligacyjnego) oraz **symplikacyjną** (ułatwienie wierzycielowi dochodzenia kary umownej w procesie, gdyż nie ma on obowiązku wykazania faktu powstania szkody i jej wysokości, a jedynie skuteczne zastrzeżenie kary umownej oraz niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Jak zauważono w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 23 września 2014 r. (I ACa 347/14, L.), w modelu kary umownej przyjętym w kodeksie cywilnym prymat należy przyznać funkcji kompensacyjnej, gdyż jest ona odszkodowaniem, którego swoistość polega na uprzednim zryczałtowaniu. Funkcja ta przejawia się w tym, że kara umowna stanowi dla wierzyciela surogat odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Pozwala ona skompensować wierzycielowi wszystkie uszczerbki wynikające dla niego z naruszenia zobowiązania przez dłużnika – zarówno uszczerbki o charakterze majątkowym, jak i uszczerbki niemajątkowe, w tym też takie, które nie są w innych wypadkach uwzględniane. Oddziaływanie przymuszające i represyjne kary umownej pozostają skutkami wtórnymi, często faktycznymi i refleksowymi. Sprowadzają się one do ubocznego, ekonomicznego lub psychologicznego efektu, wiążącego się z perspektywą konieczności świadczenia sumy pieniężnej lub z samym jej uiszczeniem.

Miarkowanie kary umownej jest natomiast przejawem prawa sądu do ingerencji w stosunki umowne kontrahentów jako równorzędnych podmiotów. Przez instytucję sądowego miarkowania (obniżenia) kary umownej ustawodawca dąży do zapewnienia dłużnikowi ochrony przed nadmiernie dotkliwymi skutkami, które mogą powstać po jego stronie w razie wadliwej oceny ryzyka mogącej wynikać z okoliczności danego wypadku i przywrócenia w tym zakresie słuszności kontraktowej (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2020 r. sygn. akt I ACa 873/19).

Przepis art. 484 § 2 k.c. nie wskazuje wprost, według jakich zasad należy miarkować karę i określić ostateczny jej rozmiar, wskazując jedynie, że miarkowanie kary umownej możliwe jest w przypadku, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane oraz gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. W odniesieniu do tej ostatniej przesłanki redukcji kary umownej wskazać należy, że kara umowna może być „rażąco wygórowana” już w momencie jej zastrzegania, np. gdy znacznie przekracza nawet maksymalnie możliwy do wyobrażenia uszczerbek, który mógłby ponieść wierzyciel w danej sytuacji. Może też zostać uznana za taką w następstwie wystąpienia późniejszych okoliczności. Ocena tego, czy kara umowna jest rażąco wygórowana, powinna być dokonywana na chwilę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) Pojęcie rażącego wygórowania kary umownej jest zwrotem niedookreślonym wskazującym na fakt ewidentnej niewspółmiernej wysokości kary umownej do tej, która powinna być należna wierzycielowi w danej sytuacji. Wysokość kary umownej jest rażąco wygórowana, jeżeli prowadzi do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela. To wymaga weryfikacji czy doszło do nieusprawiedliwionej okolicznościami sprawy dysproporcji między wysokością zastrzeżonej kary umownej, a ochroną interesu wierzyciela (por. wyrok SN z dnia 23 marca 2022 r., I NSNc 17/21). Celem miarkowania kary umownej, czyli jej zmniejszenia, jest ochrona dłużnika ze względu na zasady słuszności. Oceniając, czy za zastosowaniem w sprawie art. 484 § 2 k.c., przemawia godny ochrony interes dłużnika (zobowiązanego do zapłaty kary umownej), sąd powinien uwzględnić ogół majątkowych i niemajątkowych interesów wierzyciela.

Podstawowym kryterium stwierdzenia rażącego wygórowania kary umownej jest uwzględnianie jej stosunku do szkody powstałej po stronie wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Szkodę tę należy rozumieć szeroko jako całość uszczerbków majątkowych i niemajątkowych poniesionych przez wierzyciela. Jest to kryterium należące do najbardziej uniwersalnych, umożliwia bowiem zachowanie konstrukcyjnej niezależności kary umownej od wysokości poniesionej szkody, a ponadto pozwala na uwzględnienie okoliczności mających decydujący wpływ na wysokość odszkodowania. Z kolei w ramach naruszonego interesu niemajątkowego wierzyciela bierze się pod uwagę rodzaj i stopień uchybień dłużnika, jego gospodarcze położenie, stopień winy dłużnika, przyczyny opóźnienia, narażenie na szwank zaufania klientów (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2022 r., V ACa 109/22). Jak już wyżej wskazano, strony w ramach swobody umów mogą wprowadzić do umowy różne instrumenty prawne mające na celu zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że szkoda spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania każdorazowo determinuje interes wierzyciela chroniony przez zapłatę kary umownej. Strony zastrzegając w umowie karę umowną dokonują w istocie kalkulacji przyszłej hipotetycznej szkody. W przypadku zgłoszenia żądania zasądzenia kary umownej z tytułu zwłoki w usunięciu wad, która została już zaspokojona w drodze skorzystania z innego zabezpieczenia, funkcje obu zabezpieczeń w razie ich zrealizowania pokrywają się. Skoro kara umowna jest sposobem na kompensatę szkody, to sprzeczne z zasadami słuszności kontraktowej jest jej traktowanie przez wierzyciela jako instrumentu niezasadnego wzbogacenia się kosztem dłużnika (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 18 lipca 2012 r., III CZP 39/12, OSNC 2013, nr 2, poz. 17; uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 16 stycznia 1984 r., III CZP 70/83, OSNC 1984, nr 8, poz. 131 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2011 r., I CSK 315/10, OSNC - ZD 2011, nr 4, poz. 85; i z 24 maja 2012 r., V CSK 260/11, niepubl.). Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie doznał szkody (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004, nr 5, poz. 69). Oceniając wysokość kary umownej w związku z podniesieniem zarzutu jej miarkowania, należy jednak brać pod uwagę istnienie szkody oraz jej rozmiar. Brak szkody lub jej nieznaczna wysokość - którą należy oceniać w stosunku do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych - może tworzyć odpowiednie kryterium redukcji kary umownej. Innymi słowy, **jakkolwiek zgodnie z przyjętym w doktrynie oraz orzecznictwie stanowiskiem kara umowna należy się bez względu na**

wysokość poniesionej szkody co nie oznacza, że kara należy się "niezależnie od poniesienia szkody".

Stosunek wysokości zastrzeżonej kary umownej do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela jest w konsekwencji uznawany za zasadnicze kryterium miarkowania (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 lipca 2020 r. sygn. akt I AGa 104/19.) W przypadkach, w których dłużnik za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy, kryterium, do którego sąd może się w określonym wypadku odwołać przy dokonywaniu miarkowania, jest niski stopień winy dłużnika. Możliwość dochodzenia przez wierzyciela kary umownej w pełnej wysokości uzależniona powinna być bowiem choć w minimalnym zakresie od stopnia naruszenia przez dłużnika stosunku zobowiązaniowego.

Dolną granicę redukcji powinna zazwyczaj stanowić kwota niezbędna do naprawienia powstałej szkody (art. 361 § 2 KC). Należy też jednak zwrócić uwagę na wyr. SA w Katowicach z 28.6.2001 r. (I ACa 295/01, PG 2002, Nr 10, s. 57), w którym trafnie wskazano, że wysokość zastrzeżonej kary umownej nie musi pokrywać się z wysokością szkody. Strona obciążona karą umowną nie może więc w ramach tzw. miarkowania żądać skutecznie takiej redukcji kary, by pokrywała ona jedynie wysokość szkody majątkowej poniesionej przez kontrahenta. Z art. 484 § 2 k.c. wynika więc, że zasądzona kara umowna może być wyższa niż szkoda majątkowa poniesiona przez wierzyciela, a nawet szkoda powstała ze zsumowania szkody majątkowej ze szkodą niemajątkową, byle nie było to "rażące" jej przewyższenie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że dochodzona pozwem kara umowna została zastrzeżona na wypadek stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia stanu przedmiotowego lokalu, w szczególności polegającego na uszkodzeniu wyposażenia czy urządzeń znajdujących się w lokalu, nie naprawieniu ewentualnych ubytków w ścianach lub ich nie odmalowaniu. Powód, domagając się zapłaty zastrzeżonej z tego tytułu kwoty, powołuje się na fakt: nieodmalowania pomieszczeń w lokalu, pozostawienia zabrudzonych pomieszczeń w korytarzu, kuchni i sypialni oraz uszkodzenia wyposażenia lokalu: uszkodzona podłoga, rozdarta wykładzina w kuchni, trwale uszkodzona – zalana – szafka podumywalkowa w łazience, uszkodzony narożnik wypoczynkowy i szuflada w komodzie w salonie. Kara ta miała zatem pełnić przede wszystkim funkcję odszkodowawczą, tj. miała stanowić zryczałtowane odszkodowanie, mające na celu zrekompensować wierzycielowi wszystkie uszczerbki związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez dłużników.

Jak już wyżej wskazano, niewątpliwie pozwani nie odmalowali pomieszczeń ani nie posprząтали lokalu. Uszkodzili również podłogę w kuchni. Materiał dowodowy sprawy nie dał natomiast podstaw do ustalenia, aby uszkodzenie paneli, narożnika i szafki w komodzie oraz szafki podumywalkowej wykraczało poza prawidłowe użytkowanie przez pozwanych tych elementów wyposażenia lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 675 par. 3 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrymi przydatnym do umówionego użytku. W protokole zdawczo – odbiorczym odnotowano, że lokal był po generalnym remoncie bez uszkodzeń i zabrudzeń, a pomieszczenia były świeżo odmalowane. Wyszczególniono elementy wyposażenia poszczególnych pomieszczeń, w tym między innymi: dwie komody w salonie w stanie dobrym i narożnik wypoczynkowy bez uszkodzeń oraz umywalka z szafką – nowa. Nie odnotowano żadnych uszkodzeń paneli. W świetle treści zeznań świadka E. P. i powoda w charakterze strony nie sposób uznać, aby lokal został wydany pozwany po generalnym remoncie ze świeżo odmalowanymi ścianami. Również i stan ww. wyposażenia lokalu jako dobry i nowy budzi wątpliwości. Powód zeznał, że generalny remont lokalu odbył się około 5 – 6 lat przed zawarciem umowy z pozwany. W tym czasie lokal był wynajmowany kobiecie z dzieckiem w wieku szkolnym. Wyposażenie lokalu również nie było nowe i znajdowało się w lokalu w czasie, kiedy był wynajmowany przez poprzedniego najemcę, w tym narożnik i szafka pod umywalką przez okres około dwóch lat. Świadek E. P. zeznała, że nie przypomina sobie, aby w chwili wydania lokalu pozwany ww. wyposażenie było uszkodzone. Pozwani natomiast zeznali, że zdawali sobie sprawę z tego, że wyposażenie było już użytkowane i nosi ślady tego użytkowania, jednakże nie zwracali na to uwagi i nie zgłaszali tego powodowi, dopóki możliwe było korzystanie z tych sprzętów w sposób zgodny z przeznaczeniem. Pozwani zaprzeczyli, aby wydany im lokal był świeżo malowany – nie był wyczuwalny zapach farby. Zeznania pozwanych w tym zakresie są w ocenie Sądu wiarygodne. W świetle zasad doświadczenia życiowego oczywistym jest, że nawet prawidłowe, zgodne z przeznaczeniem używanie lokalu i jego wyposażenia, prowadzi do pogorszenia jego stanu. W tym przypadku ww. elementy wyposażenia w chwili wydania ich pozwany były

użytkowane przez okres co najmniej dwóch lat przez innego najemcę. W tym stanie rzeczy odnotowanie faktu ich uszkodzenia nie pozwala na ustalenie w sposób nie budzący wątpliwości, że uszkodzenie to jest wynikiem działania lub zaniechania tylko i wyłącznie pozwanych. Nadto nie zostało wykazane, aby uszkodzenie narożnika oraz paneli podłogowych w dużym pokoju było spowodowane przez zwierzę. Powód nie wykazał bowiem, aby pozwani istotnie trzymali w lokalu zwierzę (kota). Pozwani przyznali, że wprawdzie mieli taki zamiar, jednakże z uwagi na fakt, że musieliby przyjąć odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody, zrezygnowali z tego zamiaru. Z uwagi na brak dowodów przeciwnych w świetle zeznań pozwanych wysoce prawdopodobnym jest, że narożnik uszkodzony był już w chwili wydania im lokalu, a ślady na panelach powstały na skutek palenia w kominku. Pozwanym z informacji uzyskanych od sąsiada wiadomo, że poprzedni najemca rozpałił w kominku. Nie zostało również wykazane, aby to pozwani uszkodzili odbojniki, gniazdko, wyłączniki światła, listwy przypodłogowe. Nie zostało zatem udowodnione, aby z powodu szkody spowodowanej w lokalu przez pozwanych konieczny był jego gruntowny remont w zakresie, w jakim został on przez powoda przeprowadzony. Z zeznań świadków E. P. i M. H. wynika bowiem, że remont obejmował nie tylko odmalowanie ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach (co obciążało pozwanych), ale również i wymianę paneli podłogowych w dwóch pomieszczeniach (pomimo, że czarne ślady znajdują się tylko w jednym pomieszczeniu i nie zostało wykazane, aby zostały one spowodowane przez należące do pozwanych zwierzę), wymianę listew przypodłogowych, wymianę odbojników, wymianę gniazdek elektrycznych, wyłączników światła i montaż nowych drzwi. Wprawdzie na zdjęciach widoczne jest uszkodzenie futryny, jednakże w protokole zdawczo – odbiorczym z czynności zwrotu lokalu po ustaniu stosunku najmu w ogóle nie odnotowano uszkodzeń drzwi. Nie odnotowano również uszkodzenia odbojników, listew przypodłogowych, gniazdek elektrycznych.

Zważywszy na zakres, w jakim zobowiązanie nie zostało wykonane przez powodów, tj. brak posprzątania i odmalowania pomieszczeń w lokalu i uszkodzenie wykładziny w kuchni oraz znacznie szerszy zakres remontu, jaki został przeprowadzony w lokalu i niewątpliwie miał wpływ na wysokość poniesionych z tego tytułu kosztów, zastrzeżona kara umowna w kwocie 7 500 zł jawi się jako rażąco wygórowana. Zwłaszcza, że świadek M. H. zeznał, że za wykonanie remontu otrzymał wynagrodzenie w kwocie około 3 000 zł. Przy remoncie użytkował przy tym własne narzędzia. Sąd zdaje sobie sprawę, że kara umowna ma zrekompensować nie tylko uszczerbek związany bezpośrednio z koniecznością doprowadzenia lokalu i jego wyposażenia do stanu, w którym lokal będzie zdalny do użytku – wynajęcia kolejnemu najemcy. Powód nie wykazał jednakże, aby na skutek konieczności remontu lokalu obejmującego jego odmalowanie i naprawę lub nawet wymianę wykładziny w kuchni nie był w stanie wynająć lokalu przez dłuższy czas i tym samym poniósł stratę w postaci korzyści z czynszu najmu.

Sąd miał także na uwadze fakt, iż z pozwani w chwili zawierania umowy najmu byli ludźmi bardzo młodymi, bez doświadczenia życiowego, niejako zmuszonymi przez okoliczności życiowe do zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w drodze najmu lokalu mieszkalnego. W czasie trwania stosunku najmu akceptowali stan lokalu oraz istniejące usterki, nie zgłaszali powodowi awarii pieca ani lodówki, nie wypowiedzieli umowy wcześniej z powodu stanu łazienki tj. wilgoci i zimna w niej panującego. Pokryli także koszty naprawy kanalizacji i ostatecznie zaakceptowali stanowisko wynajmującego co do tego, że nie zwróci im poniesionego z tego tytułu kosztu. Uszkodzenie wykładziny w kuchni powstało na skutek konieczności odsunięcia lodówki w związku z jej awarią, przy czym jak wynika z zeznań pozwanych, wykładzina nie była należycie umocowana, co utrudniło przesunięcie urządzenia i doprowadziło do rozdarcia wykładziny. Pozwani nie zlegali z czynszem i innymi opłatami, a zatem starali się wywiązywać z zawartej umowy i do końca okresu, na jaki została ona zawarta, była ona przez nich wykonywana. Niewątpliwie obciąża pozwanych brak szczegółowego zapoznania się z umową najmu i obowiązkiem posprzątania lokalu oraz odmalowania ścian, jednak podkreślić należy, że podjęli oni starania, by zadośćuczynić temu obowiązkowi po wydaniu lokalu, na co powód nie wyraził zgody. Zarówno w toku procesu jak i w okresie poprzedzającym zainicjowanie postępowania sądowego pozwani prezentowali koncyliacyjną postawę dążąc do ugodowego rozwiązania zaistniałego sporu. Całokształt powyższych okoliczności pozwala przyjąć, że stopień zawinienia po stronie pozwanych w zakresie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy był stosunkowo niewielki, co również miało wpływ na miarkowanie kary umownej.

Ponadto Sąd miał na uwadze sytuację życiową pozwanych w jakiej się znaleźli, w szczególności sytuację zdrowotną i materialną. Oboje pozwani mają problemy zdrowotne, które uniemożliwiają im aktualnie podjęcie zatrudnienia. Pozwana korzysta ze świadczenia rehabilitacyjnego w kwocie 2.200 zł, zaś pozwany z renty rodzinnej w kwocie 1235 zł. Zastrzeżona w umowie kara umowna w kwocie 7.500 zł stanowi zatem ponad dwukrotność miesięcznych dochodów pozwanych, które stanowią w chwili obecnej ich jedyne źródło utrzymania. Odnosząc nadto wysokość zastrzeżonej kary umownej do czynszu najmu wskazać należy, że kwota 7.500 zł kary umownej pokryłaby ponad pięciomiesięczny czynsz najmu lokalu powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w okolicznościach faktycznych sprawy kara umowna adekwatna do chronionego tym instrumentem prawnym interesu powoda, wynosi połowę zastrzeżonej z tego tytułu kwoty, tj. 3 750 zł ($7\ 500\ \text{zł} : 2 = 3\ 750\ \text{zł}$).

Na poczet tej kwoty należy zaliczyć, zgodnie z postanowieniem par. 5 umowy, uiszczoną przez pozwanych kaucję do wysokości 1 042,35 zł. Do zapłaty pozostała zatem z tego tytułu kwota 2 707,65 zł ($3\ 750\ \text{zł} - 1\ 042,35\ \text{zł} = 2\ 707,65\ \text{zł}$).

Uzasadnione okazało się również żądanie zapłaty kwoty 299,53 zł tytułem opłaty za energię elektryczną dostarczoną do lokalu w okresie związania stron umową.

Oprócz obowiązku uiszczania czynszu strony mogą w umowie najmu nałożyć na najemcę dalsze obowiązki, np. uiszczania opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, wykonanie remontu lub innych czynności przystosowujących przedmiot najmu do potrzeb najemcy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 kwietnia 1996 r., I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37). W par. 4 umowy strony postanowiły, że najemcy zobowiązani się ponosić solidarnie koszty za zużycie energii elektrycznej oraz gazu we własnym zakresie, bezpośrednio na podstawie wystawionych przez dostawców mediów faktur VAT lub rachunków. W dniu 21 lipca 2021 r. (...) Spółka Akcyjna w P. dokonała korekty faktury VAT nr (...) i wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 299,53 zł. Faktura ta obejmuje okres od maja do 30 czerwca 2021 r., a więc okres, kiedy strony były związane umową, a pozwani pozostawali w posiadaniu lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3 007,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwot:

liczonych od kwot:

- 2 707,65 zł od dnia 29 lipca 2021 r. do dnia zapłaty,

- 299,53 zł od dnia 21 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty

i w punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c., art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02).

Zobowiązanie do zapłaty kary umownej jest zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne dopiero niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (por. postanowienie SN z 19 października 2018 r., I CSK 249/18, L. i powołane tam orzecznictwo). Wyrok, w którym sąd dokonał zmiarkowania kary umownej, ma charakter konstytutywny, gdyż tworzy nowy stan prawny, określając stan prawny między stronami. Niemniej wyrok ten wywiera

skutek ex tunc, gdyż reguluje wysokość kary umownej od chwili jej wymagalności. Zwrot tego świadczenia powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do jego spełnienia, zgodnie z art. 455 k.c.

Powód wezwał pozwanych do zapłaty kary umownej pismem z dnia 21 lipca 2021 r., w którym oznaczył termin płatności na 28 lipca 2021 r. Pozwani pismo to otrzymali przed tym dniem, co wynika z treści ich pisma z 27 lipca 2021 r. Winni zatem dokonać zapłaty w wyznaczonym terminie, a skoro tego nie uczynili, popadli w opóźnienie, które uzasadnia naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 29 lipca 2021 r.

Pozwani zostali wezwani do zapłaty opłaty za energię elektryczną pismem z dnia 13 sierpnia 2021 r. Powód oznaczył termin zapłaty na 20 sierpnia 2021 r. Pozwani w tym terminie nie dokonali zapłaty, a zatem są zobowiązani do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 299,53 zł od dnia 21 sierpnia 2021 r.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów oraz rachunków i wydruków złożonych przez stronę powodową, co do wiarygodności i prawdziwości których, za wyjątkiem protokołu zdawczo – odbiorczego z czynności wydania lokalu pozwany, nie powziął zastrzeżeń. W odniesieniu natomiast do protokołu zdawczo – odbiorczego z czynności wydania lokalu pozwany, to na podstawie zeznań świadka E. P. oraz zeznań powoda w charakterze strony Sąd ustalił, że adnotacje co do stanu lokalu po generalnym remoncie oraz stanu wyposażenia lokalu nie odpowiadały stanowi faktycznemu. Stąd też dokument ten nie mógł stanowić podstawy do ustalenia zakresu, w jakim pozwani nie wykonali obowiązku zwrotu lokalu po ustaniu stosunku najmu w stanie niepogorszonym. Ustalenia faktyczne Sąd poczynił również na podstawie zeznań świadków E. P. i M. H., a także na podstawie zeznań powoda w charakterze strony, które Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim znajdowały potwierdzenie w innych dowodach. Brak było innych dowodów, poza zeznaniami E. P. i powoda co do faktu uszkodzenia przez pozwanych paneli podłogowych, szuflady w komodzie i szafki w łazience, stąd też zeznania ww. osób nie były wystarczające do poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami strony powodowej. Sąd natomiast dał wiarę zeznaniom pozwanych w charakterze strony ponieważ były one spójne, wzajemnie ze sobą korespondowały i znajdowały potwierdzenie w treści pism pozwanych powstałych w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty; nadto powód nie naprowadził dowodów, które skutecznie podważyłyby zeznania pozwanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powód poniósł następujące koszty procesu: 400 złotych tytułem opłaty od pozwu, 1 800 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 2 217 złotych.

Po stronie pozwanej powstały koszty procesu obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego w kwocie 2 214 zł, tj. 1 800 złotych powiększone o stawkę podatku od towarów i usług w kwocie 414 zł. Wysokość należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia Sąd ustalił zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, przy uwzględnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r. (SK 66/19) i z 20 grudnia 2022 r. (SK 78/21). Stawka minimalna wynagrodzenia przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 5 000 złotych do 10 000 złotych wynosi 1 800 złotych, a kwotę tą należy powiększyć o podatek od towarów i usług.

Żądanie pozwu zostało uwzględnione w zakresie kwoty stanowiącej około 45 % dochodzonego roszczenia, wobec czego pozwani winni zwrócić powodowi kwotę stanowiącą 45% poniesionych przez niego kosztów procesu, tj. kwotę 997,65 złotych ($2\,217\text{ zł} \times 45\% = 997,65\text{ zł}$) i taką kwotę Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda w punkcie III wyroku.

Pozwani reprezentowani byli przez pełnomocnika z urzędu w osobie r. pr. S. B.. Gdy stroną przegrywającą sprawę (zobowiązaną do ponoszenia kosztów procesu) nie jest strona reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu, koszty procesu, obejmujące również wynagrodzenie pełnomocnika strony wygrywającej, nawet wówczas gdy jest

to pełnomocnik ustanowiony z urzędu, podlegają zasądzeniu od tej strony. Przewidziany przepisami rozporządzeń normujących ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu (adwokata lub radcę prawnego) obowiązek podwyższenia opłaty o należny podatek od towarów i usług nie został ograniczony wyłącznie do sytuacji przyznania przez Sąd określonej kwoty adwokatowi lub radcy prawnemu z urzędu tytułem wynagrodzenia należnego od Skarbu Państwa. Przeciwnie, przepisy rozporządzeń określiły obowiązek podwyższenia opłaty o stawkę podatku we wszystkich sprawach, w których strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez adwokata lub radcę prawnego z urzędu, a więc niezależnie od tego, czy strona taka proces przegrała (i wówczas koszty pomocy prawnej z urzędu ponosi Skarb Państwa), czy też go wygrała i z mocy art. 98 par. 1 k.p.c. koszty pomocy prawnej takiego pełnomocnika procesowego musi ponieść strona przeciwna zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., II Cz 25/10; postanowienie tego Sądu z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZ 56/10).

Dlatego też powód winien ponieść 55 % kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, tj. kwotę 1 217,70 zł ($2\ 214\ \text{zł} \times 55\% = 1\ 217,70\ \text{zł}$), o czym Sąd orzekł w punkcie IV wyroku.

W części natomiast, w jakiej pozwani sprawę przegrali, tj. co do 45% należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia w kwocie 996,30 zł ($2\ 214\ \text{zł} \times 45\% = 996,30\ \text{zł}$) koszty te obciążają Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie. Stąd też Sąd w punkcie V wyroku należną pełnomocnikowi pozwanych tytułem wynagrodzenia kwotę 996,30 zł przyznał r. pr. S. B. od Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 98).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Małgorzata Janik-Białek