

Sygn. akt: X C 63/17 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko K. S.

### **o zapłatę**

oddala powództwo.

SSR Katarzyna Malinowska

Sygnatura akt X C 63/17

## UZASADNIENIE

Powód Z. K. wniósł 6 października 2016 r. pozew o zapłatę kwoty 2.520 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu przeciwko pozwanej K. S..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód zawarł z pozwaną umowę najmu części lokalu mieszkalnego na czas określony od dnia 1 października 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., a miesięczna kwota czynszu za najem wynosiła 280 zł. Powód wskazał, że pozwana mimo wiążącej umowy po około miesiącu opuściła lokal i nie rozwiązała umowy najmu w sposób skuteczny. Powód wskazał, że zgodnie z brzmieniem umowy jej rozwiązanie mogło nastąpić wyłącznie w wypadkach ściśle limitowanych treścią ust. 13 umowy, tj. w razie zakłócenia porządku domowego, powstania zaległości płatniczych, bezumownego podnajmowania lub użyczenia lokalu osobom trzecim, a żadna z tych okoliczności w sprawie nie wystąpiła. W ocenie powoda, umowa obowiązywała przez cały okres jej trwania tj. do dnia 30 czerwca 2016 r., a wynajęta część lokalu pozostawała przez ten czas do dyspozycji pozwanej.

W dniu 8 grudnia 2016 r. w tutejszym Sądzie wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniem pozwu, który utracił moc z uwagi na skuteczne wniesienie przez pozwaną sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Pozwana w sprzeciwie wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana przyznała, że z pozwanym rzeczywiście łączyła ją umowa najmu części lokalu, jednakże została ona zawarta 5 października 2015 r., a nie jak wskazał powód 24 sierpnia 2015 r. Pozwana przyznała również, że opuściła lokal pod koniec października, jednak uczyniła to już po dokonanych wypowiedzeniu umowy najmu. Wskazała, że z uwagi na trudności w kontakcie z powodem, unikanie jej, wypowiedzenia dokonała ona poprzez wrzucenie koperty z oświadczeniem do skrzynki pocztowej powoda. Pozwana wskazała, że wypowiedzenie zostało dokonane z uwagi na ujawniające się wady budynku, w którym znajdował się lokal, takie jak wilgoć, nieszczelne okna, niesprawne kaloryfery, panujący brud w częściach wspólnych budynku. Pozwana wskazała również, że każdy zgłoszony powodowi problem był przez niego bagatelizowany, zachowywał się on również

wobec niej bardzo niemilo, a nawet agresywnie. Pozwana wskazała również, że powód nie rozliczył się z nią z uiszczonej kaucji.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała twierdzenia pozwu. Powód podniósł, że wszelkie twierdzenia pozwanej są bezpodstawne, bowiem w trakcie jej zamieszkiwania w lokalu nie zgłaszała ona jakichkolwiek zastrzeżeń do panujących warunków. Zastrzeżeń nie zgłaszali też inni najemcy. W ocenie powoda pozwana nie dokonała skutecznie wypowiedzenia umowy, nie zdała powodowi również kluczy od mieszkania, a porzuciła je, narażając powoda na szkodę. Co do braku rozliczenia kaucji, powód wskazał, że zgodnie z umową w razie rozwiązania umowy na czas określony kaucja nie podlega zwrotowi.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 5 października 2015 r. Z. K. i K. S. zawarli umowę najmu części lokalu, znajdującego się w budynku mieszkalnym na ulicy (...) w T., należącym do Z. K.. Umowa została zawarta na czas określony do 30 czerwca 2016 r. Zgodnie z umową najemca miał uiszczać comiesięczny czynsz w wysokości 280 zł, a także kaucję w wysokości 200 zł. Do rozliczenia z kaucji na koniec najmu pozostawała opłata za sprzątnięcie ogólne w wysokości 0,50 zł dziennie. Strony ustaliły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy najmu w trybie warunkowym:

- pod warunkiem zakłócenia porządku domowego, ciszy nocnej w sposób uciążliwy dla innych domowników;
- pod warunkiem powstania zaległości płatniczych, przekraczających wartość 1 miesięcznego czynszu;
- pod warunkiem bezumownego podnajmowania lub użyczenia osobom trzecim.

Bezsporne oraz dowód:

- umowa najmu wraz z regulaminem – k. 6-8 akt
- zeznania świadka J. S. (1) – k. 69-70 akt
- zeznania świadka A. G. – k. 70-71 akt
- zeznania świadka A. K. – k. 70 akt
- przesłuchanie pozwanej K. S. – k. 71 akt

Pozwana objęła w używanie część pokoju w budynku należącym do powoda w dniu 5 października 2016 r. wraz rozpoczęciem roku akademickiego. W pokoju pozwana zamieszkiwała z współlokatorką A. K.. Wszyscy najemcy mogli korzystać ze wspólnej kuchni i łazienek.

Dowód:

- zeznania świadka A. K.- k. 70 akt
- zeznania świadka P. G. (1)- k. 70 akt
- przesłuchanie strony pozwanej K. S. – k. 71akt

W trakcie zajmowania pokoju przez pozwaną okazało się, że w budynku jest wilgoć, są nieszczelne okna i niesprawne kaloryfery. Mimo potrącanej z kaucji opłaty za sprzątnięcie w wysokości 0,50 zł dziennie, części wspólne domu nie były sprzątnięte. Pozwana zwracała się do powoda z informacją o tym, że jest brudno i zimno jednak prośby były przez niego bagatelizowane, a on sam w sposób bardzo negatywny i arogancki zwracał się do pozwanej.

Dowód:

- dokumentacja fotograficzna – k. 30 -34 akt
- zeznania świadka A. K.- k. 70 akt
- zeznania świadka A. G. – k. 70-71 akt
- zeznania świadka J. S. (2) – k. 69 – 70 akt
- przesłuchanie pozwanej K. S. – k. 71 akt

Pozwana pod koniec października 2015r. postanowiła opuścić lokal powoda i wypowiedzieć umowę. Przyczyną tego był ziąb, wilgoć, pleśń w lokalu i brud w częściach wspólnych, co zagrażało jej zdrowiu, nadto było bezpośrednim następstwem wulgarnego i agresywnego zachowania powoda wobec niej, związanego z zaparkowaniem przez nią samochodem nieświadomie na miejscu powoda. Mimo prób kontaktu z powodem, nie udało jej się osobiście przekazać wypowiedzenia, bowiem powód unikał jej i nie chciał przyjąć do wiadomości decyzji pozwanej o opuszczeniu pokoju. W zaistniałej sytuacji pozwana oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wraz z kluczami do pokoju włożyła do koperty, którą następnie umieściła w skrzynce pocztowej powoda, o czym poinformowała go telefonicznie. Pani G.- zarządcą domu nie była w tym czasie obecna. Wraz z P. G. (2) pozwana spakowała wszystkie swoje rzeczy i opuściła lokal.

Dowód:

- dokumentacja fotograficzna – k. 35 akt
- zeznania świadka A. G. – k. 70-71 akt
- zeznania świadka A. K.- k. 70 akt
- zeznania świadka P. G. (1)- k. 70 akt
- zeznania świadka J. S. (2) – k. 69-70 akt
- przesłuchanie pozwanej K. S. – k 71 akt

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie dokumentów dołączonych do akt przez strony, a także zeznań świadków J. S. (2), A. K., P. G. (1), A. G., oraz dowodu z przesłuchania stron Z. K. i K. S..

Dokumenty zgromadzone w sprawie zostały uznane przez Sąd za wiarygodne, a co do ich autentyczności nie miały zastrzeżeń również strony procesu.

Zeznaniom świadka J. S. (2) Sąd dał wiarę w całości. Świadek zeznał, że córka informowała ją złych warunkach panujących w budynku, a także o tym, że wynajmujący zachowywał się w stosunku do córki agresywnie, zwłaszcza wtedy kiedy zgłasza mu usterki. Podała również, że córka żaliła się, że w lokalu jest brudno, zimno, jest pleśń.

Zeznaniom świadka A. K. Sąd dał w pełni wiarę, bowiem jej zeznania były logiczne i spójne, a także odpowiadały zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu. Świadek była współlokatorką pozwanej. Podała, że w pokoju przez nie zajmowanym nie było w ogóle grzane, było czuć stęchliznę, a przez to zachorowała na zapalenie płuc i oskrzeli. Powód w jej ocenie reagował nieprzyjemnie na zgłoszony zarzut chłodu w pokoju twierdząc, że nie ma potrzeby grzania, bo nie ma okresu grzewczego. Świadek podała, że pamięta sytuację, w której pozwana płakała przez powoda, bowiem ten nakrzyczał na nią za złe zaparkowanie samochodu, a także że pozwana osobiście chciała wypowiedzieć umowę najmu lokalu, ale powód nie miał czasu się z nią spotkać. A. K. zeznała, że ona również wypowiedziała umowę najmu, a w trakcie tej czynności powód bardzo się zdenerwował i mówił, że umowy nie można wypowiedzieć, ponieważ jest to umowa na czas określony i świadek musi tam mieszkać. Powód zachował się wtedy bardzo agresywnie w

stosunku do partnera świadka. Relacje z powodem skończyły się bardzo źle, ponieważ powód oskarżył bezpodstawnie świadka i jej chłopaka o kradzież 2.000 zł.

Zeznania świadka P. G. (1) Sąd uznał za prawdziwe, odpowiadające stanowi faktycznemu sprawy. Świadek potwierdził, że pozwana bardzo narzekała na warunki lokalowe, mówiła o brudzie, pleśni, wilgoci, zimnie. Podał również, że pozwana mówiła mu negatywnym stosunku powoda do uwag na temat kiepskich warunków i prośb o poprawę sytuacji. Świadek wskazał, że słyszał jak powód krzyczał na najemcę. Świadek potwierdził, że pozwana nie mogła bezpośrednio wręczyć powodowi wypowiedzenia i że ostatecznie wraz z kluczami wrzuciła kopertę z oświadczeniem do skrzynki pocztowej powoda.

Zeznania A. G. ocenione zostały jako prawdziwe. A. G. jako zarządcza nieruchomości podała, że w czasie zamieszkiwania pozwanej w budynku przy ulicy (...) przebywała na urlopie i nie ma wiedzy jakie uwagi zgłaszała pozwana do stanu nieruchomości. Podała, że w czasie jej nieobecności ktoś miał sprzątać części wspólne budynku, ale nie wie kto.

Zeznania wyżej wskazanych świadków i pozwanej były tożsame, wzajemnie się uzupełniały, tworząc logiczną i spójną całość. Sąd w tych zeznaniach nie dopatrywał się sprzeczności, czy uzgodnień dokonanych na potrzeby przedmiotowego procesu.

Twierdzenia powoda Z. K. ocenione zostały przez Sąd jako nieprawdziwe w tej części, w jakiej opisał on charakter bezpośrednich kontaktów łączących go z pozwaną, przedmiotem których było korzystanie przez pozwaną z pokoju i części wspólnych budynku. Sąd nie dał też wiary twierdzeniom powoda o prawidłowych warunkach nieruchomości i o braku zastrzeżeń pozwanej co do przedmiotu najmu.

Sąd ocenił z kolei jako racjonalne, spójne i logiczne twierdzenia pozwanej K. S.. Pozwana w sposób szczegółowy opisała, że w dacie podpisywania umowy najmu części wspólne budynku były posprzątane i schludne, jednak po kilku dniach zaczęło robić się brudno, ponieważ pani G. była na urlopie i w tych pomieszczeniach nikt nie sprzątał. Strona podała, że uwagi o złych warunkach i wadach budynku były przez powoda puszczane mimo uszu, nie reagował on na uwagi najemców. Podała również, że był on dla niej bardzo nieuprzejmy i wulgarny kiedy nieświadomie zaparkowała samochód na miejscu przeznaczonym przez powoda. Pozwana opisała w jaki sposób wypowiedziała umowę najmu.

Za bezsporny w rozpatrywanej sprawie należy uznać fakt, że strony łączył stosunek najmu na podstawie, którego K. S. zajmowała część pokoju w nieruchomości powoda znajdującej się przy ulicy (...) w T.. Bezsporne jest również to, że pozwana po niecałym miesiącu wyprowadziła się z pokoju i go nie zajmowała.

Za sporne uznać należy natomiast to czy pozwana miała możliwość wypowiedzenia łączącej strony umowy na czas określony, a jeśli tak to na jakiej podstawie prawnej i tym samym czy powodowi należy się czynsz najmu za okres od listopada do czerwca 2015 r., okres w którym pozwana nie zamieszkiwała już w pokoju.

Sąd uznał, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie w całości.

Jak wskazuje art. 673§3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W umowie, którą zawarły strony wprowadzono katalog zamknięty przyczyn, z powodu których umowa zawarta na czas określony, może być rozwiązana wcześniej tj. pod warunkiem zakłócenia porządku domowego, ciszy nocnej w sposób uciążliwy dla innych domowników, powstania zaległości płatniczych przekraczających wartość 1 miesięcznego czynszu, bezumownego podnajmowania lub użyczenia osobom trzecim. Jak wynika z powyższego, strony ustalając enumeratywnie przyczyny wcześniejszego rozwiązania umowy, nie dały sobie możliwości rozwiązania umowy z uwagi na inne uwarunkowania.

Analiza umowy doprowadziła do wniosku, że celem takiego a nie innego ukształtowania przez powoda umowy, było nadanie jedynie jemu uprawnienia do wypowiedzenia umowy z uwagi na nieprawidłowe zachowanie najemców, sam najemca natomiast, nie mógłby rozwiązać umowy z żadnego powodu, co już na wstępie wskazuje na charakter łączącego strony stosunku, w którym wynajmujący ma pozycję silniejszą, a strony nie są równe.

Przepisy kodeksu cywilnego normujące umowne stosunku najmu mogą prowadzić do wniosku, że umowę zawartą na czas określony ustawodawca utożsamia z umową trwałą, czyli taką która łączy strony na czas oznaczony. Takie unormowanie ma prowadzić do stabilizacji, pewności stron co do przysługujących im uprawnień czy zobowiązań. Jednakże w orzecznictwie broniony jest również pogląd, że umowa najmu lub dzierżawy zawarta na czas oznaczony może być zawsze skutecznie wypowiedziana, nawet bez podania przyczyny. Koncepcję taką przyjął SN w wyroku z 25 listopada 2005 r. V CK 370/05. Również liczni przedstawiciele doktryny wypowiedzieli się za pełną swobodą wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony. Zwolennicy tego poglądu zwracają uwagę, że zaostrenie swobodnego prawa wypowiedzenia w umowie zawartej na czas oznaczony nie prowadzi do wewnętrznej sprzeczności zobowiązania, którego źródłem jest ta umowa. Termin końcowy oznacza wówczas tylko tyle, że stosunek zobowiązaniowy wygaśnie najpóźniej w określonej chwili bez potrzeby jego wypowiedzania. Pojęcie umów zawartych na czas oznaczony i nieoznaczony nie jest bowiem tożsame z umowami trwałymi i nietrwałymi. To czy umowa jest trwała należy ustalić na podstawie całokształtu treści umowy, a nie tylko na podstawie całokształtu treści umowy, a nie tylko na podstawie terminu jej ustania, nie ma zaś podstaw by twierdzić, że umowa z zastrzeżonym terminem musi być umową bezwzględnie trwałą (vide wyrok S.O. w Płocku IV Ca 974/15).

Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja, wynikająca z zawierania umów najmu na czas określony, pomijając rozważania powyżej, nie ma charakteru absolutnego, ponieważ przepisy kodeksu cywilnego wprost przewidują, w pewnych sytuacjach możliwość przedwczesnego rozwiązania umowy na czas oznaczony.

Między innymi zgodnie z art. 664 §2 k.c. „jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzecz, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia”. Zgodnie natomiast z art. 682 „jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach”.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a przede wszystkim z zeznań świadków i twierdzeń pozwanej, którym Sąd dał wiarę, bezpośrednią przyczyną wyprowadzenia się pozwanej z pokoju były bardzo złe warunki lokalowe. Jak wskazała pozwana oraz jej współlokatorka pokój, w którym mieszkały był zawilgocony, na ścianach pojawił się grzyb, w pokoju panował również chłód. Także wspólne pomieszczenia w budynku takie jak kuchnia i łazienka nie wyglądały higienicznie. Z uwagi na to, że w pomieszczeniach tych po rozpoczęciu roku akademickiego nie było sprzątane przez zarządcę nieruchomości, z uwagi na dużą ilość korzystających, szybko zrobiło się brudno i nieprzyjemnie. Powód, mimo zgłoszeń o pojawiających się problemach z szczelnością okien, chłodem, brudem i wilgocią, nie reagował na nie i sprawiał wrażenie jakby takich problemów w ogóle nie było.

Panujące w całej nieruchomości jak i w pokoju zajmowanym przez pozwaną warunki, zdaniem Sądu bezpośrednio zagrażały zdrowiu pozwanej. Nie ma wątpliwości, że wilgoć, pleśń, chłód i niehigieniczny warunków w toaletach i kuchni mogą doprowadzić do różnego rodzaju schorzeń. Zagrożenie dla zdrowia objawiło się już zapewne zapaleniem płuc i oskrzeli u współlokatorki pozwanej.

W ocenie Sądu istniało więc realne zagrożenie dla zdrowia pozwanej i miała ona możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony, korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 682 k.c. Perspektywa zamieszkiwania przez pozwaną przez kolejne 9 miesięcy (w tym w okresie zimowym) w lokalu zawilgoconym, zagrzybiałym, chłodnym i brudnym, była nie do przyjęcia dla pozwanej, tym bardziej, że musiała ona za takie warunki płacić comiesięczny czynsz. Znamiennym jest to, że pozwana zwracała uwagę powodowi na pojawiające się problemy lokalowe, jednak mimo wezwań do poprawy warunków, nie nastąpiło to, a powód zdawał się nie zauważać niezadowolenia pozwanej.

Odnosząc się do twierdzeń powoda, że nie dotarło do niego żadne wypowiedzenie umowy, na które powoływała się pozwana, dlatego stosunek najmu nadal trwał do czerwca 2016 r., należy twierdzenia uznać te za niezasadne. Zgodnie z treścią art. 61§1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej

w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Pozwana natomiast przed opuszczeniem lokalu skontaktowała się z powodem telefonicznie i poinformowała go wypowiedzeniu umowy, a następnie wypowiedzenie umowy umieściła w skrzynce pocztowej przy domu powoda. Fakt, że powód nie chciał się z nią spotkać i przyjąć oświadczenia woli nie znaczenia, ponieważ powód już posiadał informację o chęci wypowiedzenia umowy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 marca 1995 r., I PRN 2/95, wskazał nawet wprost, że oświadczenie woli uznaje się za skutecznie złożone również wtedy, gdy adresat mogąc zapoznać się z jego treścią, celowo tego nie uczynił.

Uznanie przez powoda braku skuteczności wypowiedzenia, naliczania pozwanej opłat za czas, w którym pozwana nie zamieszkiwała pokoju, to w ocenie Sądu nadużywanie przez powoda jego praw podmiotowych (art. 5 k.c.), które ukształtował w umowie tak, aby jego pozycja była silniejsza w stosunkach z najemcami.

Reasumując pozwana zadośćuczyniła spoczywającym na niej ciężarze dowodu (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.) i wykazała, że dalsze zamieszkiwanie przez nią w lokalu powoda zagrażałoby jej zdrowiu, a co za tym idzie, że była uprawniona do wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony zgodnie z art. 682 k.p.c.

Sąd orzekł o oddaleniu powództwa po myśli art. 659§1 k.c. a contrario w zw. z art. 682 k.c.

SSR Katarzyna Malinowska