

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z powództwa E. G. przeciwko J. K. o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz powódki w ramach należności głównej kwotę 1.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2013 r. oraz kwotę 50,02 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 i 3), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2) oraz nie obciążył stron kosztami sądowymi tymczasowo pokrytymi z funduszy Skarbu Państwa (pkt 4).

Od wskazanego wyroku apelację złożył pozwany J. K., zaskarżając go w zakresie pkt 1 i pkt 3. Sformułowany zarzut apelacyjny sprowadzał się do naruszenia przepisów postępowania poprzez pominięcie przez Sąd zgłaszanych ze strony pozwanego wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego. W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wadliwego wyroku lub też jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając swoje stanowisko skarżący wskazał, iż Sąd nie uwzględnił przedłożonej przez niego opinii rzeczoznawcy na okoliczność odgrzybiania i pomalowania lokalu jako zbędnej, przyjmując iż pozwany w tym zakresie nie udowodnił odpowiedzialności powódki. Tymczasem w chwili zawarcia umowy najmu lokal nie miał żadnych wad, a wspomniane zagrzybienie powstało w toku najmu, z czego Sąd doskonale zdawał sobie sprawę.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Wywiedziona apelacja, choć nie jest pozbawiona słuszności, nie może jednak wywołać zamierzonego skutku w postaci wzruszenia kontrolowanego orzeczenia, albowiem w ogólnym rozrachunku wyrok odpowiada prawu.

W niniejszej sprawie istota problemu tak naprawdę sprowadza się do rozkładu ciężaru dowodu. Na tej płaszczyźnie trzeba zaś przyznać rację skarżącemu, że Sąd I instancji błędnie uznał, iż to pozwany miał udowodnić zaistnienie zniszczeń w lokalu (głównie zagrzybienia), jako że wywodził on z tego skutki prawne, przejawiające się występowaniem po jego stronie uprawnienia do zatrzymania kaucji. Przypomnieć tutaj należy, że niezależnie od sposobu ustania umowy najmu najemca ma zawsze obowiązek zwrotu rzeczy, nie będącej przecież jego własnością, którą posługiwał się dla własnych potrzeb jedynie przejściowo. Ogólnie rzecz biorąc podstawowe założenie, jest więc takie, że rzecz ma wrócić do wynajmującego, z reguły będącego właścicielem rzeczy, w stanie zdatnym do dalszego użytku. Chodzi więc o to, żeby rzecz była w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym co do zasady jej stanowi z daty faktycznego przekazania rzeczy najemcy. Tą ogólną regułą sprowadzającą się do należytej dbałości o rzecz można wywieść ze sfery prawnie chronionych interesów właściciela, które zasługują na poszanowanie. Oczywiście podstawowe znaczenie ma to w stosunkach prawnie – rzeczowych, jednakże nie ma żadnych podstaw, aby właściciele pozbawiać odpowiedniej ochrony również na gruncie stosunków obligacyjnych. Tym samym osoby trzecie, jak również kontrahenci wchodzący z właścicielami rzeczy w stosunki umowne są obowiązani do poruszania się w wyznaczonych przez prawo (przepisy k.c.; postanowienia umowne) granicach, bez nadmiernego i nie uzasadnionego ingerowania w uprawnienia właścicieli.

W kontekście powyższego kluczowe znaczenie ma więc art. 675 k.c. Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje. Wychodząc między innymi z tego założenia ustawodawca w art. 675 § 1 k.c. nałożył na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu. Stosownie do tego przepisu najemca obowiązany jest wówczas (niezwłocznie) zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Gorszy więc stan rzeczy może być usprawiedliwiony tylko jej normalnym zużyciem. Wykładnia przepisu art. 675 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że nie za każde pogorszenie rzeczy odpowiada najemca lecz tylko za takie, które jest następstwem nieprawidłowego jej użytkowania. (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, opubl. OSA Nr 3/1992 poz. 22). Jednocześnie w § 3 wprowadzono domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym

do umówionego użytku. Sposób skonstruowania przepisu oraz jego wykładnia prowadzą do jednoznacznego wniosku, że najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko i wyłącznie za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Wyjątkowo dopuszcza się tu pewne odstępstwa. Mianowicie wprost z przepisu wynika brak odpowiedzialności za zużycie rzeczy związane z jej normalnym i prawidłowym używaniem. Tym bardziej nie odpowiada on za pogorszenie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Skoro zaś w przepisie wprowadzono wyżej wymienione domniemanie o dobrym stanie rzeczy przekazywanej najemcy, to na niego został przerzucony ciężar dowodu. Samo domniemanie jest przy tym wzruszalne, dzięki czemu może więc być ono kwestionowane przez najemcę za pomocą wszelkich środków dowodowych. W związku z tym udowodnienie okoliczności, że zużycie (pogorszenie) rzeczy jest następstwem prawidłowego jej używania, obciąża najemcę (zob. orz. SN z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, niepubl.). Nie ma przy tym przeszkód, aby najemca wykazywał też, że oddaje przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

Na tle sformułowania art. 675 § 1 k.c., iż po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, pierwszorzędno znaczenia nabiera jeszcze prawna kwalifikacja tego obowiązku. Powstaje bowiem wątpliwość, podnoszona zwłaszcza w piśmiennictwie, czy obowiązek ten należy do treści stosunku najmu, czy też z chwilą ustania najmu z mocy prawa rodzi się odrębne zobowiązanie, którego świadczenie ma polegać na zwrocie rzeczy. To zagadnienie nabiera szczególnego znaczenia, zwłaszcza w sytuacji, gdy najemca po zakończeniu stosunku najmu nie oddaje niezwłocznie rzeczy wynajmującemu. Przyjęcie drugiego rozwiązania zakłada pewnego rodzaju sztuczność polegająca na tym, że wynajmujący najpierw powinien w sposób formalny zażądać oddania nie wydanej w terminie rzeczy, a dopiero w razie odmowy zwrotu, mógłby wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym. Powszechnie przeważa jednak pogląd, że obowiązek zwrotu, o jakim mowa w art. 675 § 1 k.c., jest jednym z elementów stosunku najmu. Wychodzi się przy tym z trafnego założenia, że gdyby przyjąć, iż ze stosunku najmu nie wynika taki obowiązek dla najemcy, wtedy nie można by precyzyjnie określić wielkości świadczenia, jakie otrzymuje on od wynajmującego. Za pomocą zaś tego funkcjonalnie związanego z długiem obowiązku wierzyciela (najemcy) w każdym konkretnym przypadku można doprowadzić do tego, aby wynajmujący nie był zmuszany świadczyć przez dłuższy okres niż to wynika z treści najmu. Podzielając to stanowisko prawne Sąd Najwyższy, w wyroku z dnia 11 maja 1999 r. I CKN 1304/98 opubl. OSNC Nr 12/1999 poz. 206 oraz w wyroku z dnia 26 marca 2004 r. IV CK 204/03, opubl. baza orzeczeń L., uznał, że skoro w myśl tego przepisu umowa najmu rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, ten ostatni może żądać od najemcy stosownego odszkodowania. Rzecz jasna odszkodowanie to wchodzi w rachubę tylko wówczas, gdy wynajmującemu przysługuje uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu stosunku najmu. Z drugiej strony od razu tutaj trzeba wspomnieć o pewnych powinnościach, z którymi musi się liczyć sam wynajmujący. Mianowicie na podstawie art. 675 k.c. wynajmujący może się ubiegać o odszkodowanie obejmujące koszt przywrócenia do stanu poprzedniego uszkodzonej lub zniszczonej rzeczy. Nie wyłącza to jednak odpowiedzialności najemcy za szkodę na zasadach ogólnych (por. uchwała SN (7) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, opubl. OSN Nr 12/1984 poz. 209 oraz uchwała SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, opubl. OSN Nr 6/1998 poz. 91). W takim wypadku wysokość szkody i odszkodowania są w zasadzie równe sumie czynszu za okres, w którym wynajmujący nie mógł dysponować rzeczą. Wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c. wymaga zatem stwierdzenia prawnej możliwości dysponowania rzeczą przez wynajmującego po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna mu być zwrócona (tak SN w orzeczeniu z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, niepubl.).

Zasadniczym przeto zagadnieniem prawnym, wymagającym rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, jest zagadnienie rozłożenia ciężaru dowodu w wypadku dochodzenia przez najemcę zwrotu kaucji zatrzymanej przez wynajmującego na poczet naprawienia szkód poniesionych wskutek oddania przedmiotu najmu w postaci lokalu w niewłaściwym stanie. Z podstawowego w reżimie odpowiedzialności kontraktowej art. 471 k.c. wynika, że na wierzycielu spoczywa ciężar dowodu: istnienia zobowiązania, powstania szkody i jej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Od charakteru zobowiązania zależy zaś sposób udowodnienia tych okoliczności i zakres egzoneracji dłużnika, to jest zakres zwolnienia go od przeprowadzenia przeciwdowodu. A zatem, jeżeli umowa najmu, w myśl art. 675 § 1 k.c. rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie lub nienależyte wykonanie

tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, wynajmujący, żądając odszkodowania lub decydując się na zatrzymanie kaucji, obowiązany jest udowodnić tylko powstanie z tej to przyczyny szkody i ponadto zobligowany jest do wykazania jej wysokości. Zwrócenie bowiem rzeczy najętej w stanie pogorszonym wykazuje już naruszenie przez najemcę przewidzianego w umowie najmu obowiązku zwrócenia rzeczy w stanie nie pogorszonym, co jest przecież równoznaczne niewykonaniem umowy. Na najemcy przeto spoczywa dowód przeciwności: może się on uwolnić od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy usprawiedliwiony jest jego normalnym zużyciem (nie jest objęty odpowiedzialnością najemcy). W razie nie przeprowadzenia tego dowodu, obciążają najemcę nieujawnione przyczyny, które spowodowały pogorszenie stanu rzeczy.

W analizowanej sprawie bezsporne jest to, że strony wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. na ul. (...). Na datę zawarcia umowy najemczyni nie miała też żadnych uwag ani zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu (§ 2 pkt 3 umowy najmu), co oznacza że mieszkanie było w dobrym stanie oraz odpowiadało jej oczekiwaniom i potrzebom. Jasnym jest także to, że na moment ustania umowy najmu i zwrotu przedmiotu umowy, w lokalu występował defekt przejawiający się zagrzybieniem. Co więcej skrupulatna analiza akt, a zwłaszcza prześledzenie procesowej postawy powódki świadczy o tym, że ten fakt został w sumie przez nią przyznany. Te względy jak się wydaje umknęły uwadze Sądu Rejonowego, który na płaszczyźnie dowodowej całkowicie inaczej rozłożył akcenty. Mimo tego wspomniany wyrok, jak już to zaznaczono na wstępie, da się obronić, ponieważ pozwany J. K. i tak nie podolał swoim powinnościom dowodowym. O ile samo wystąpienie szkody nie budzi wątpliwości, to nie można tego samego powiedzieć o rozmiarze uszczerbku powstałego w majątku poszkodowanego. Dokładnie rzecz biorąc zadaniem pozwanego jako wynajmującego było przekonujące wykazanie wysokości szkody. W tej sferze pozwany zasadniczo wybrał poprawny sposób podejścia do tej problematyki, posługując się zestawieniem kosztów i wydatków mających doprowadzić lokal do należytego stanu. Problem tkwi jednak w tym, że pozwany poprzestał wyłącznie na ogólnym szacunku, prezentując przybliżone dane i informacje, stanowiące konsekwencję obowiązujących na rynku usług remontowych mechanizmów i stawek. Tymczasem niezbędnym było przedstawienie skonkretyzowanego i zindywidualizowanego zestawienia kosztów odnoszącego się wprost do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, czego skarżący ewidentnie nie uczynił. Warto jeszcze zaznaczyć, że interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne. To strony decydują jaki materiał dowodowy chcą przedstawić sądowi na potwierdzenie prawdziwości swych twierdzeń. Same strony poszukują zatem prawdy materialnej, natomiast Sąd ma zadbać o to, aby reguły postępowania obowiązujące przy jej dochodzeniu zostały zachowane. Sąd nie ma więc obowiązku zastąpienia własnym działaniem bezczynności strony. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkowało ostatecznie częściowym przegraniem procesu przez pozwanego, który nie wykazał okoliczności uprawniających go do zatrzymania kaucji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.