

Sygn. akt. I C 890/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący: SSR Anna Mikołajczak

Protokolant: Aleksandra Burda

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództw :

1. E. I. przeciwko M. Ś. o zapłatę kwoty 40.200zł

2. E. K. (1) przeciwko M. Ś. o zapłatę kwoty 35.000zł

3. J. W. przeciwko M. Ś. o zapłatę kwoty 29.000zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz E. I. kwotę 40.200zł ( czterdzieści tysięcy dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty,

2. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz E. I. kwotę 4.817zł,

3. zasądza od pozwanego na rzecz E. K. (1) kwotę 35.000zł ( trzydzieści pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty,

4. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz E. K. (1) kwotę 4.817zł

5. zasądza od pozwanego na rzecz J. W. kwotę 29.000zł ( dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty,

6. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz J. W. kwotę 4.817zł

7. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 5.210zł.

/-/ SSR Anna Mikołajczak

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 21 stycznia 2016 r. pełnomocnik powódek wniosła o zasądzenie od pozwanego M. Ś. na rzecz powódki E. I. kwoty 40.200 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, na rzecz powódki E. K. (1) kwoty 35.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz na rzecz powódki J. W. kwoty 29.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na rzecz każdej z powódek kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Według twierdzeń pozwu, każdą z powódek łączyła z pozwanym jako wynajmującym umowa najmu lokalu. Dochodzone kwoty stanowią mają równowartość przekazanych przez powódki na rzecz pozwanego kwot tytułem

ryczałtu za remont lokalu, do których uiszczenia powódki były zobowiązane na mocy zawartych umów najmu. W treści pozwu pełnomocnik powódek jako podstawę żądania wskazała, iż pozwany, będący jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, w której położone były lokale stanowiące przedmiot najmu, nie uzyskał zgody pozostałych współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczających zwykłych zarząd, a nadto w świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) nie mógł uzależnić zawarcia umowy najmu od uiszczenia przez najemczynie opłat z tytułu innego niż kaucja, o której mowa w art. 6 ust. 1 ww. ustawy. Pełnomocnik powódek podała również, iż pomimo wpłacenia ryczałtu za remont lokalu, powódki nie otrzymały ekwiwalentnego świadczenia ze strony pozwanego, bowiem wpłaty, w ramach których lokale miały zostać wyremontowane i ulepszone zgodnie z życzeniami powódek, nie miały związku z jakością lokali. Z powyższych względów pełnomocnik powódek wywodziła w pozwie, iż świadczenia powódek na rzecz pozwanego w wysokościach wskazanych w żądaniu pozwu stanowiły świadczenia nienależne i na tej podstawie pozwany obowiązany jest do ich zwrotu. Pełnomocnik powódek powołała się również na postanowienia § 5 pkt 8 umów najmu, zgodnie z którymi w sytuacji, gdyby umowa najmu zostanie wypowiedziana przez wynajmującego nie z winy najemcy we wskazanych okresach, kwota ryczałtu zostanie zwrócona najemcy przez wynajmującego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, uznając powództwo za całkowicie bezzasadne. Pozwany podał, iż wobec uzyskanej zgody współwłaścicieli nieruchomości zawarcie umów najmu z powódkami nie stanowiło czynności przekraczających zwykły zarząd. Zaprzeczył twierdzeniom pozwu, jakoby powódki nie miały żadnego (lub miały niewielki) wpływu na remont lokali, zaznaczając, iż wpłacone przez powódki kwoty były wykorzystane na ustalony cel modernizacji lokali i ulepszenia ich standardu, stanowiąc nakłady użyteczne, których zwrotu powódki nie mogą się domagać.

Strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko do zamknięcia rozprawy, pozwany nie stawiał się na rozprawie.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwany M. Ś. był jednym ze współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., wpisanej do księgi wieczystej pod nr KW (...). W dacie podpisania umów najmu Miasto P. posiadało 50% udziałów we własności nieruchomości, zarządzało nieruchomością oraz dysponowało poszczególnymi lokalami. Pismem z dnia 12 kwietnia 2012 r. Zarząd (...) Z. L. poinformował pozwanego o wyrażeniu zgody na objęcie przez niego, w granicach posiadanego udziału we współwłasności nieruchomości, pustych lokali w budynku przy ul. (...) w P. do wyłącznego korzystania pod warunkiem uiszczenia opłat według obowiązujących stawek czynszowych.

Czynności związane z zawarciem umów najmu z powódkami podejmował w imieniu pozwanego P. K., działający jako jego pełnomocnik.

**Dowód** : pismo (...) z dnia 12 kwietnia 2012 r. (k. 305), pełnomocnictwo z dnia 24 czerwca 2010 r. (k. 43-45), zeznania świadka P. K. (k. 348).

Powódka E. I. zawarła w dniu 31 maja 2012 r. z A. K. (1), prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), umowę pośrednictwa najmu nieruchomości. Przedmiotem umowy było podjęcie czynności zmierzających do wynajęcia mieszkania przy ul. (...) w P.. Agentem prowadzącym, działającym w imieniu A. K. (1), był G. Z.. Wobec niepodpisania umowy najmu ww. lokalu, G. Z. okazał powódce inne lokale, m. in. położony przy ul. (...) w P..

**Dowód** : umowa pośrednictwa z dnia 31 maja 2012 r. (k. 46).

W czasie prezentacji lokalu przy ul. (...) w P. obecni byli G. Z. oraz M. S., pracownik kancelarii (...) - pełnomocnika pozwanego. W lokalu tym były wówczas drewniane podłogi, w przedpokoju, kuchni i łazience podłogi były betonowe. Mieszkanie było przygotowane do wydzielenia pomieszczeń. M. S. poinformował powódkę, iż na podłogi drewniane oraz podłogi w kuchni i przedpokoju położona zostanie wykładzina PCV, natomiast na podłogę w łazience oraz ściany w kuchni położone zostaną kafelki. Powódka miała mieć wyłączny wybór koloru materiałów, usytuowania pralki (w

kuchni albo w łazience) oraz możliwość podjęcia decyzji co do elementów wyposażenia łazienki. Powódka została zapewniona przez M. S., że w lokalu zostaną zainstalowane piece akumulacyjne jako źródło ogrzewania. Informacje dotyczące planowanych prac powódka otrzymała również w czasie spotkania w kancelarii (...), pełnomocnika pozwanego. G. Z. poinformował powódkę, iż warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest wpłata przez najemcę kwoty, która zostanie przeznaczona na remont mieszkania oraz będzie stanowić dla powódki gwarancję zamieszkania na czas nieokreślony i możliwości zameldowania.

**Dowód** : zeznania powódki E. I.

W dniu 5 października 2012 r. E. I. zawarła z M. Ś., reprezentowanym przez P. K., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P. na czas nieokreślony. Na mocy powyższej umowy powódka zobowiązana była do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w wysokości 684 złotych, kaucji w wysokości 684 złotych w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego oraz ustalonej kwoty ryczałtu za remont lokalu. Zgodnie z § 5 pkt 7 umowy z dnia 5 października 2012 r. „w ramach zapłaconej przez najemcę kwoty ryczałtu za remont lokalu, najemca ma prawo uczestniczyć w remoncie. Najemca może ustalać z wynajmującym stan wykończenia lokalu tak, by ewentualne sugestie mieściły się w zapłaconej kwocie. W sytuacji, gdy sugestie najemcy spowodują zwiększenie kosztu remontu, najemca zobowiązuje się pokryć różnicę”. Zgodnie zaś z § 5 pkt 8 umowy „kwota ryczałtu za remont lokalu zostanie najemcy zwrócona przez wynajmującego w sytuacji, gdyby umowa najmu została wypowiedziana przez wynajmującego w okresie 5 lat nie z winy najemcy”. Wynajmujący zobowiązał się przekazać lokal i jego wyposażenie do dnia 15 listopada 2012 r.

**Dowód** : umowa najmu z dnia 5 października 2012 r. (k. 41-42).

Powódka uiściła ryczałt za remont na rzecz pozwanego w dwóch ratach – w dniu 5 października 2012 r. wykonała przelew w kwocie 10.000 złotych na konto P. K., a w dniu 21 listopada przekazała 30.884 złotych P. K., w tym 30.200 tytułem ryczałtu za remont i 684 złotych tytułem kaucji.

**dowód** : potwierdzenie dokonania przelewu z dnia 5 października 2015 r. (k. 47); protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 21 listopada z pokwitowaniem (k. 48).

W dniu 21 listopada 2012 r. powódka odebrała lokal, który został wykończony w standardzie nie wykraczającym ponad przeciętny, bez dodatkowego wyposażenia i nakładów zwiększających jego wartość. Na ścianach położone zostały nowe tynki, wymienione zostały instalacje, obniżono sufit. Dokonany przez powódkę wybór koloru materiałów nie został w całości uwzględniony, powódka wbrew pierwotnym zapewnieniom nie miała wpływu na jakość ani kolor kafli na ścianie w kuchni. Pozwany zamontował inną wannę oraz inną umywalkę, niż wybrane przez powódkę. Kuchnia nie była wyposażona, nie było zlewu ani kuchenki – powódka zakupiła ww. wyposażenie samodzielnie, przy czym otrzymała zwrot pieniędzy jedynie za zakup zlewu. Prośba powódki o przeniesienie odpływu do pralki została spełniona za opłatą 50 złotych. Zamiast pieców akumulacyjnych zainstalowane zostały grzejniki konwektorowe. Wobec oświadczenia powódki, że z uwagi na zużycie prądu domaga się zamontowania pieców akumulacyjnych, pozwany zwrócił powódce równowartość grzejników i za uzyskaną kwotę powódka kupiła jeden używany piec akumulacyjny. Powódka stwierdziła nadto liczne uchybienia (m. in. nieprawidłowo zamontowany kran, nieprawidłowo zamontowane listwy przypodłogowe, nieprawidłowo zamontowane okna i drzwi).

**Dowód** : protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 21 listopada 2012 r. (k. 48), protokół z oględzin lokali mieszkalnych z dnia 13 kwietnia 2017 r. (k. 339); zeznania świadka G. Z. (k. 346-347), zeznania świadka P. K. (k. 347-349), zeznania powódki E. I.

Powódka E. K. (2) zawarła w dniu 22 marca 2013 r. z pozwanym, reprezentowanym przez P. K., umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P. na czas nieokreślony. Na mocy powyższej umowy powódka zobowiązana była do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w wysokości 525 złotych, kaucji w wysokości 525 złotych w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego oraz ustalonej kwoty ryczałtu za remont lokalu. Zgodnie z § 5 pkt 7 umowy „najemca wpłaci ustaloną kwotę ryczałtu za remont”, zaś stosownie do § 5 pkt 8 „kwota ryczałtu za remont lokalu

zostanie najemcy zwrócona przez wynajmującego w sytuacji, gdyby umowa najmu została wypowiedziana przez wynajmującego w okresie 3 lat nie z winy najemcy”. Wynajmujący zobowiązał się przekazać lokal i jego wyposażenie do dnia 10 kwietnia 2013 r.

**Dowód** : umowa najmu z dnia 22 marca 2013 r. (k. 14-16)

W momencie, w którym powódka obejrzała lokal, który później zdecydowała się wynająć, trwał jego remont, a zakończony został już po wprowadzeniu się do mieszkania przez powódkę i jej męża. Powódka nie uczestniczyła w remoncie, nie miała wpływu na jakość i rodzaj materiałów ani sposób wykonania prac remontowych.

**Dowód** : zeznania powódki E. K. (2) (k. ...).

W dniu 22 marca 2013 r. powódka przekazała P. K., reprezentującemu pozwanego, kwotę 3.000 złotych tytułem części ryczałtu za remont lokalu. W dniu 8 kwietnia 2013 r. lokal został przekazany powódce E. K. (2). Tego samego dnia powódka przekazała M. S., działającemu w imieniu pozwanego, kwoty 30.000 złotych i 3.000 złotych tytułem kolejnej części ryczałtu za remont lokalu. W czasie okazania lokalu powódka została poinformowana, że uiszczona przez nią kwota 35.000 zostanie przeznaczona na remont i wyposażenie mieszkania.

**Dowód** : pokwitowanie z dnia 22 marca 2013 r. (k. 16); protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 8 kwietnia 2013 r. (k. 18), pokwitowanie z dnia 8 kwietnia 2013 r. (k. 16), zeznania powódki E. K. (2) (k. ...).

Lokal został wykończony w standardzie nie wykraczającym poza przeciętny, nie zawierał dodatkowego wyposażenia, wynajmujący nie poczynił nakładów zwiększających wartość lokalu. Na ścianach położone zostały nowe tynki, wymienione zostały instalacje, obniżono sufit. Jedyne wyposażenie lokalu stanowiła kabina prysznicowa, sedes, umywalka i bojler, znajdujące się w łazience. Sugestie powódki odnoszące się do elementów wyposażenia mieszkania nie zostały uwzględnione. Powódka stwierdziła nadto liczne uchybienia (m. in. niezakończona wykładzina, nieprawidłowo zamontowany sedes, niezamontowana kabina prysznicowa).

**Dowód** : protokół z oględzin lokali mieszkalnych z dnia 13 kwietnia 2017 r. (k. 339); zeznania świadka G. Z. (k. 346-347), zeznania świadka P. K. (k. 347-349), zeznania powódki E. K. (2) (k. ...).

Powódka J. W. w dniu 10 kwietnia 2013 r. zawarła z A. K. (2), prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), umowę pośrednictwa najmu nieruchomości lokalu. Przedmiotem umowy był podjęcie czynności zmierzających do wynajęcia mieszkania przy ul. (...) w P.. Agentem prowadzącym, działającym w imieniu A. K. (1), był G. Z..

**Dowód** : umowa pośrednictwa z dnia 10 kwietnia 2013 r. (k. 27)

J. W. zawarła w dniu 18 kwietnia 2013 r. umowę najmu ww. lokalu z pozwanym, reprezentowanym przez P. K., na czas nieokreślony. Na mocy powyższej umowy powódka zobowiązana była do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w wysokości 525 złotych, kaucji w wysokości 525 złotych w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego oraz ustalonej kwoty ryczałtu za remont lokalu. Zgodnie z § 5 pkt 7 umowy „najemca wpłaci ustaloną kwotę ryczałtu za remont, na potwierdzenie tego faktu otrzyma stosowne potwierdzenie”, stosownie zaś do § 5 pkt 8 umowy „kwota ryczałtu za remont lokalu zostanie najemcy zwrócona przez wynajmującego w sytuacji, gdyby umowa najmu została wypowiedziana przez wynajmującego w okresie 3 lat nie z winy najemcy”. Wynajmujący zobowiązał się przekazać lokal i jego wyposażenie do dnia 28 maja 2013 r.

**Dowód** : umowa najmu z dnia 18 kwietnia 2013 r. (k. 28).

W dniu zawarcia umowy, tj. 18 kwietnia 2013 r., powódka przekazała M. S., działającemu w imieniu pozwanego, 10.000 złotych tytułem „zaliczki na cele remontowe w lokalu nr (...)”. Wówczas na ścianach w kuchni położone były kafle, na podłodze znajdowały się drewniane deski, na które następnie położono panele, w łazience położone były kafle na podłodze i ścianach. Powódka została poinformowana, że pieniądze stanowiące „opłatę remontową” zostaną przeznaczone na dodatkowe wyposażenie lokalu i prowadzone w mieszkaniu prace. Zapewniono powódkę, iż

będzie mieć wpływ na rodzaj, kolor i jakość elementów wyposażenia oraz materiałów, z których mieszkanie zostanie wykończone.

**Dowód** : pokwitowanie z dnia 18 kwietnia 2015 r. (k. 31); oświadczenie G. Z. z dnia 24 września 2013 r. (k. 32), zeznania powódki J. W. (k. ...).

W dniu 29 maja 2013 r. pozwany wydał powódce lokal, który został wykończony w standardzie nie wykraczającym ponad przeciętny, bez dodatkowego wyposażenia i nakładów zwiększających wartość lokalu. Na ścianach położone zostały nowe tynki, wymienione zostały instalacje, obniżono sufit. Powódka nie miała wpływu na wygląd ani sposób wykończenia kuchni i łazienki, nie miała również wpływu na jakość i kolor paneli położonych w pokoju. W kuchni nie został zamontowany zlew ani kuchenka. Sugestie powódki odnoszące się do kolorystyki materiałów oraz elementów wyposażenia nie zostały uwzględnione. Powódka stwierdziła nadto liczne uchybienia (m. in. pokrycie ścian podkładem zamiast farbą, uszkodzone drzwi, nieprawidłowy montaż kabiny prysznicowej i baterii w kuchni).

**Dowód** : protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 29 maja 2013 r. (k. 33); protokół z oględzin lokali mieszkalnych z dnia 13 kwietnia 2017 r. (k. 339), zeznania świadka G. Z. (k. 346-347), zeznania świadka P. K. (k. 347-349), zeznania powódki J. W. (k. ...).

W dniu 3 czerwca 2013 r. powódka J. W. wpłaciła na rzecz pozwanego, na rachunek bankowy P. K., kwotę 19.000 złotych.

**Dowód** : potwierdzenie wykonania przelewu z dnia 3 czerwca 2013 r. (k. 34)

Wobec ustanowienia zarządu nad nieruchomością, w dniu 1 września 2015 r. umowy najmu, zawarte z powódkami, zostały wypowiedziane ze skutkiem od 30 września 2015 r. przez zarządcę sądowego, działającego w imieniu i na rzecz współwłaścicieli nieruchomości, w której lokale są położone. W dniu 1 października 2015 r. zarządca sądowy zawarł w swoim imieniu z powódką E. I. oraz z powódką E. K. (2) umowy najmu dotychczas zajmowanych przez nie lokali.

**Dowód** : wypowiedzenie umowy najmu E. I. z dnia 1 września 2015 r. (k. 49; umowa najmu zawarta pomiędzy E. I. a zarządcą sądowym z dnia 1 października 2015 r. (k. 51-53); wypowiedzenie umowy najmu E. K. (1) z dnia 1 września 2015 r. (k. 19); umowa najmu zawarta pomiędzy E. K. (1) a zarządcą sądowym z dnia 1 października 2015 r. (k. 20-21); wypowiedzenie umowy najmu J. W. z dnia 1 września 2015 r. (k. 35).

W dniu 5 września 2015 r. powódka E. I. skierowała do pozwanego wezwanie do zwrotu kaucji, którą ten zwrócił powódce przelewem na rachunek bankowy w dniu 13 listopada 2015 r. W dniu 21 października E. I. skierowała do pozwanego wezwanie do zwrotu ryczałtu za remont w wysokości 39.000. Na powyższe wezwanie pozwany nie odpowiedział.

**Dowód** : wezwanie z dnia 30 września 2015 r. (k. 54), potwierdzenie otrzymania przelewu z dnia 13 listopada 2015 r. (k. 60); wezwanie z dnia 21 października 2015 r. (k. 56).

W dniu 21 września powódka E. K. (2) skierowała do pozwanego wezwanie do zwrotu kaucji oraz do zwrotu ryczałtu za remont. Pozwany w dniu 13 listopada 2015 r. zwrócił powódce kaucję przelewem na rachunek bankowy, nie odpowiadając na wezwanie do zwrotu ryczałtu.

**Dowód** : wezwanie z dnia 30 września 2015 r. (k. 22), wezwanie z dnia 21 października 2015 r. (k. 24), potwierdzenie otrzymania przelewu z dnia 13 listopada 2015 r. (k. 26).

W dniu 30 września powódka J. W. skierowała do pozwanego wezwanie do zwrotu kaucji, którą pozwany zwrócił powódce przelewem na rachunek bankowy w dniu 13 listopada 2015 r. W dniu 21 października J. W. skierowała do pozwanego wezwanie do zwrotu ryczałtu za remont w wysokości 29.000. Na powyższe wezwanie pozwany nie odpowiedział.

**Dowód** : wezwanie z dnia 30 września 2015 r. (k. 36), wezwanie z dnia 21 października 2015 r. (k. 38), potwierdzenie otrzymania przelewu z dnia 13 listopada 2015 r. (k. 40)

### **Sąd ocenił dowody, jak następuje:**

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd uwzględnił dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy. Dokumenty nie były kwestionowane przez strony procesu, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków G. Z. oraz P. K. w zakresie, w jakim były niesprzeczne z zasługującymi w ocenie Sądu na wiarę zeznaniami powódek. Należy przy tym zauważyć, że odnośnie do zakresu prac remontowych, przeprowadzonych w lokalach stanowiących przedmiot umów najmu zawartych przez pozwanego z powódkami, świadkowie zeznawali, powołując się w dużej mierze na zwyczajowo podejmowane działania, zaznaczając przy tym, że nie pamiętają szczegółów dotyczących spornych lokali.

Zeznania powódek Sąd ocenił jako wiarygodne w całości. E. I., E. K. (2) i J. W. zeznawały w sposób obszerny i szczegółowy, ich zeznania były przy tym spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym zabranym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd nie znalazł żadnych podstaw, by w jakimkolwiek zakresie zakwestionować zeznania powódek.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności Sąd stwierdził, iż nie podzielił stanowiska pełnomocnika powódek, jakoby pozwany nie był uprawniony do zawarcia umów najmu lokali położonych w P. przy ul. (...)/b. Z pisma przedłożonego przez pozwanego wraz z odpowiedzią na pozew wynika, że jako współwłaściciel nieruchomości uzyskał zgodę na korzystanie z ww. lokali, zaś powódki nie przedstawiły dowodów na poparcie przeciwnej tezy.

W sprawie niespornym było, że pozwany zawarł z każdą z powódek umowę najmu lokalu, podobnie jak niesporny był fakt uiszczenia przez powódki kwot tytułem ryczałtu za remont, stosownie do § 5 pkt 7 ww. umów najmu. Sporem natomiast objęty był sposób przeprowadzenia remontu w lokalach, rezultat prac remontowych oraz przeznaczenie pobranych przez pozwanego pieniędzy tytułem ryczałtu za remont.

Na podstawie zeznań świadków, zeznań powódek oraz przeprowadzonych oględzin Sąd ustalił stan lokali w momencie, w którym zostały one okazane powódkom, oraz stan lokali po zawarciu umów najmu w chwili wprowadzenia się do nich przez powódki. Zdaniem Sądu powyższe ustalenia, przedstawione w części niniejszego uzasadnienia odnoszącej się do stanu faktycznego sprawy, jednoznacznie świadczą o tym, iż podjęte przez pozwanego prace remontowe nie wpłynęły na ulepszenie lokali ponad przeciętny standard, którego zapewnienie jest obowiązkiem wynajmującego wynikającym z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

W myśl powołanego przepisu, wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W świetle powyższego wymiana instalacji, położenie podłóg, otynkowanie ścian wraz z ich odmalowaniem oraz wyposażenie lokalu w podstawowe urządzenia sanitarne i grzejniki jest obowiązkiem wynajmującego wynikającym wprost z ustawy. Przekazane powódkom lokale nie tylko nie zawierały dodatkowych udogodnień, lecz nadto ich stan w zakresie minimalnego standardu, jakie wynajmujący miał obowiązek zapewnić, budzi poważne wątpliwości. Tym samym nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, iż prace remontowe wykonane w wynajętych przez powódki lokalach nie były remontem koniecznym. W ocenie Sądu podjęte czynności modernizacyjne nie miały na celu ulepszenia standardu lokali, lecz doprowadzenie ich do stanu, w których ich wynajęcie w ogóle jest możliwe. Z poczynionych ustaleń wynika również, iż jakość wykorzystanych materiałów nie przekraczała w żaden sposób przeciętnej miary.

Powódki, wbrew wcześniejszym zapewnieniom ze strony pozwanego, reprezentowanego przez P. K., nie miały wpływu na dobór materiałów, ich koloru i jakości oraz elementów wyposażenia. Wpłacając pieniądze tytułem ryczałtu za remont powódki działały w przekonaniu, że w ramach uiszczonych kwot remont zostanie przeprowadzony w sposób zgodny z ich życzeniami, a mieszkania wyposażone w wybrane przez nie urządzenia.

Kwestią, która na gruncie niniejszej sprawy wymagała rozważenia, był charakter zapisów zawartych w § 5 pkt 7 umów najmu oraz to, czy powyższe postanowienia w ogóle wiązały strony. Nie ulega wątpliwości, iż u podstaw prawa zobowiązań leży zasada autonomii woli stron i związana z nią zasada swobody umów. Zgodnie bowiem z art. 353<sup>1</sup> 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 współzycia społecznego. Wobec powyższego postanowienia umowne, które nie mają oparcia w ustawie, wiążą strony i pozostają w granicach wolności kontraktowej, jednak o tyle tylko, o ile ich treść lub cel nie sprzeciwiają się właściwości danego stosunku zobowiązaniowego, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Takie ograniczenie swobody umów jest konieczne dla zagwarantowania ich sprawiedliwej treści oraz równowagi pomiędzy prawami i obowiązkami stron umowy.

Mając na względzie wyżej poczynione uwagi, Sąd doszedł przekonania, iż treść postanowień § 5 pkt 7 umów najmu zawartych przez pozwanego z powódkami była sprzeczna z naturą stosunku najmu oraz duchem ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zmierzając do obejścia prawa. Należy w tym miejscu zauważyć, iż ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wprowadziła pewne minimalne standardy, mające zagwarantować sprawną i skuteczną ochronę praw lokatorów jako słabszej strony stosunku prawnego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, przy czym kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Interpretacja powyższego przepisu w sposób, który zapewnia realizację celów ustawy, prowadzi do wniosku, iż uzależnienie zawarcia umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kwoty innej niż stanowiącej kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego, przysługujących mu w dniu opróżnienia lokalu, nie jest dopuszczalne. W przeciwnym razie przepis art. 6 ust. 1 ustawy, w sposób ścisły regulujący maksymalną wysokość możliwej do pobrania kaucji, pozbawiony byłby praktycznej doniosłości, albowiem w każdym wypadku wynajmujący, powołując się na zasadę swobody umów, mógłby pobrać kwotę w wyższej niż przewidziana ustawowo wysokości, stosując jedynie odmienną nomenklaturę dla pobranego świadczenia.

Zobowiązanie powódek, zawarte w treści umów najmu, do zapłaty ustalonych kwot tytułem ryczałtu za remont i uzależnienie zawarcia umów od ich uiszczenia obok kaucji, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiło, w ocenie Sądu, obejście przepisów powyższej ustawy i nie mieściło się w granicach swobody umów, wyznaczonej treścią art. 353<sup>1</sup> k.c. Dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem powyższego jest fakt, iż powódki w zamian za zapłatę ryczałtu za remont nie uzyskały ze strony pozwanego ekwiwalentnego świadczenia. Na marginesie wypada zauważyć, iż z zeznań G. Z. i P. K. wynika, że pozwany wpłacone kwoty, w przekonaniu powódek przeznaczone na remont mieszkania w sposób zgodny z ich indywidualnymi sugestiami, traktował jako tzw. „odstępne”, funkcjonujące wprawdzie na rynku nieruchomości i mające z reguły zrekompensować wynajmującemu czynsz najmu niższy od rynkowego, zaś najemcy umożliwić np. zameldowanie, jednakże praktyka taka, nie wynikająca w żaden sposób z przepisów prawa, w przekonaniu Sądu również pozostaje w sprzeczności z naturą zobowiązaniowego stosunku najmu. Powódki zawarły umowy najmu na czas nieokreślony, nie sposób zatem płatnego miesięcznie czynszu traktować jako pewnej z góry określonej całości. Ponadto powódki w sposób kategoryczny zaprzeczyły, jakoby wysokość ryczałtu za remont była w jakikolwiek sposób powiązana z wysokością czynszu najmu.

Wobec przyjęcia, że zobowiązanie powódek do wpłacenia na rzecz pozwanego ryczałtu za remont stanowiło obejście prawa, należało uznać, iż umowa stron w tym zakresie była nieważna, co wynika wprost z treści art. 58 § 1 k.c. Zgodnie zaś z art. 58 § 3 k.c. jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, jak miało to miejsce w niniejszej

sprawie, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Należy w tym miejscu podkreślić, iż sankcja bezwzględnej nieważności czynności prawnej, statutowana w art. 58 k.c., istnieje z mocy prawa i nie wymaga złożenia przez stronę, która się na nią powołuje, oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, jak ma to miejsce m. in. w przypadku działania pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej.

Jak już zostało zasygnalizowane na wstępie uzasadnienia, bezspornym był fakt, iż powódki przekazały pozwanemu ustalone kwoty tytułem ryczałtu za remont – E. I. kwotę 40.200 złotych, E. K. (1) kwotę 5.000 złotych, J. W. kwotę 29.000 złotych. Powyższe udowodnione zostało potwierdzeniami przelewów oraz pokwitowaniami odbioru pieniędzy. Mając zaś na uwadze, iż czynność prawna zobowiązująca powódki do wskazanych świadczeń była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, należało uznać powyższe świadczenia za nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c.

Nienależne świadczenie, o którym mowa w art. 410 k.c., jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia. Najogólniej określić je można jako zachowanie jednej osoby zmierzające do przysporzenia korzyści majątkowej drugiej osobie (odbiorcy nienależnego świadczenia), które z punktu widzenia tej drugiej osoby przybiera postać świadczenia w stosunku zobowiązaniowym, przy czym brak jest podstawy istnienia takiego stosunku i zarazem podstawy świadczenia (zob. Karaszewski, Grzegorz. Art. 410. W: Kodeks cywilny. Komentarz, red. Ciszewski, Jerzy, wyd. II). Jednym z przypadków nienależnego świadczenia, wyróżnionych w art. 410 § 2 k.c., jest nieważność czynności prawnej zobowiązującej do świadczenia (condictio sine causa). Wykonane na podstawie nieważnej umowy świadczenia podlegają zwrotowi jako świadczenia nienależne na podstawie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c.).

Powódki świadczyły na rzecz majątku pozwanego w sposób celowy i świadomy, świadczenia te z punktu widzenia pozwanego jako ich odbiorcy odpowiadały zobowiązaniom wynikającym z zawartych umów najmu. Jednakże czynność prawna zobowiązująca powódki do spełnienia świadczenia na rzecz pozwanego – zapłaty ryczałtu za remont – była i pozostała nieważna, bowiem, jak wykazano, postanowienia umów najmu, zawarte w § 5 pkt 8, miały na cele obejście ustawy o ochronie praw lokatorów i pobranie dodatkowej, obok regulowanej w art. 6 ust. 1 ustawy, opłaty. Nieważność ww. postanowień wynika z samej ustawy, a to art. 58 § 1 k.c., i brana jest przez sąd pod uwagę z urzędu. Tym samym zapłata przez powódki wskazanych w pozwie kwot stanowi przypadek nienależnego świadczenia, o którym mowa w art. 410 § 2 k.c. Pozwany bez podstawy prawnej uzyskał korzyści majątkowe kosztem każdej z powódek, zatem w myśl art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. obowiązany jest do ich wydania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał powództwo za zasadne i orzekł jak w pkt 1, 3 i 5 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik rozstrzygnięcia, obciążając nimi w całości pozwanego, który przegrał proces. Koszty poniesione przez każdą z powódek to wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 4.800 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. Dz.U.2015.1804) oraz 17 złotych tytułem opłaty uiszczonej za udzielone pełnomocnictwo. Wobec tego, iż postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. powódki zostały częściowo zwolnione od kosztów sądowych - w zakresie obowiązku uiszczenia wpisu od pozwu, Sąd w pkt 7 wyroku orzekł ściąganie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 5.210 złotych. Na powyższą kwotę składa się 2.010 złotych tytułem opłaty od pozwu w zakresie roszczenia E. I., 1.750 złotych tytułem opłaty od pozwu w zakresie roszczenia E. K. (1) oraz 1.450 złotych tytułem opłaty od pozwu pozwanej J. W..