

**UZASADNIENIE WYROKU CZĘŚCIOWEGO**

**Przedmiot i przebieg postępowania**

1. Pozwem z dnia 8 sierpnia 2022 r. powódka, D. K., wniosła o zasądzenie od O. M. kwoty 29 158,79 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie oraz od (...) S.A. kwoty 26 931,41 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2022 r. do dnia zapłaty, przy czym zaspokojenie roszczenia przez jednego z pozwanych do kwoty 26 931,41 zł wyczerpywałoby jej roszczenia wobec każdego z pozwanych do kwoty rzeczywiście zapłaconej. Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Powódka wyjaśniła, że pozwana O. M. była najemczynią jej lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Umowę najmu w imieniu powódki zawarła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, z którą powódka zawarła umowę o zarządzanie najmem lokalu i której ubezpieczycielem w zakresie odpowiedzialności cywilnej był (...) S.A. O. M. szybko zaprzestała regulowania jakichkolwiek opłat za lokal, a ponadto doprowadziła do powstania w nim szkód. Spółka (...) z kolei nie wywiązała się należycie z umowy z powódką i nie zweryfikowała odpowiednio rzetelności najemczynie przed zawarciem z nią umowy ani nie skorzystała odpowiednio wcześniej z możliwości wypowiedzenia umowy. Z uwagi na to powódka dochodziła od ubezpieczyciela spółki kwoty 26 931,41 zł tytułem naprawienia szkody za niezapłacony przez O. M. czynsz, media i inne opłaty w okresie, kiedy umowa najmu powinna była już zostać wypowiedziana (od kwietnia do sierpnia 2021 r., 16 849,41 zł), za doprowadzenie przez O. M. mieszkania do stanu w którym wymagało ono remontu i wymiany mebli (6 985 zł za remont i 3 497 zł za nowe meble) oraz za utraconą korzyść w postaci czynszu najmu za wrzesień 2021 r. od nowych najemców, państwa C., którzy gotowi byli wynająć lokal od września za 2 100 zł czynszu miesięcznie. Na poczet pokrycia tych szkód powódka zatrzymała kaucję wniesioną przez O. M. przy zawarciu umowy w kwocie 2 500 zł. (pozew, k. 3-9)

2. W odpowiedzi na pozew z dnia 11 października 2022 r. (data nadania, k. 91) pozwany (...) S.A. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wskazał, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy szkodami, jakie miały być wyrządzone przez O. M., a działaniami spółki (...), której udzielał ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej. Zdaniem pozwanego powódka może dochodzić roszczeń w sprawie tylko od pozwanej O. M.. Pozwany zakwestionował również wykazanie przez powódkę wysokości poniesionej szkody. (odpowiedź na pozew, k. 88-89)

3. J. z zarządzeniem doręczenia odpisu pozwu pozwanemu (...) S.A. w dniu 8 września 2022 r. zarządzono jego doręczenie pozwanej O. M.. Przesyłka wysłana na jej adres podany w pozwie powróciła z adnotacją „nie ma takiego adresu”. Zarządzeniem z dnia 25 października 2022 r. zobowiązano pełnomocnika powódki do doręczenia odpisu pozwu pozwanej przez komornika. Pomimo doręczenia zobowiązania pełnomocnikowi powódki dnia 17 listopada 2022 r. nie zostało ono wykonane, w związku z czym postanowieniem z dnia 2 marca 2023 r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. w stosunku do O. M.. (zarządzenie, k. 72; koperta, k. 86; zarządzenie, k. 92; epo, k. 94; postanowienie, k. 120)

4. Z uwagi na to, że adres pozwanej O. M. pozostaje nieustalony, odpowiedzialność pozwanego (...) powódka wywodziła z odmiennej podstawy prawnej ( odpowiedzialności spółki (...) za wadliwe wykonywanie umowy), a odpowiedzialność pozwanej i pozwanego (...) nie miałyby charakteru odpowiedzialności solidarnej (tylko in solidum, odpowiedzialności odszkodowawczej z różnych tytułów za tę samą szkodę), współuczestnictwo pozwanych w sprawie nie ma charakteru jednolitego lub koniecznego. Z tego względu Sąd na rozprawie w dniu 2 marca 2023 r. zarządził przeprowadzenie jej tylko w stosunku do (...) S.A. na podstawie art. 218 k.p.c. W stosunku do tego pozwanego nie istniały bowiem przeszkody do rozpoznania sprawy na rozprawie, a oczekiwanie na doręczenie pozwu drugiej pozwanej mogłoby spowodować zbędną zwłokę w postępowaniu przeciwko (...) S.A. (por. A. Rutkowska, D. Rutkowski [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany, red. O. M. Piaskowska,

LEX/el. 2023, art. 218: Zarządzenie przewidziane w przepisie jest zarządzeniem o charakterze technicznym. Celowość jego zastosowania ma miejsce wtedy, gdy np. okaże się, że rozpoznanie różnych roszczeń łącznie (przy kumulacji przedmiotowej) albo do wszystkich współuczestników formalnych bądź materialnych zwykłych (przy kumulacji podmiotowej) utrudni pracę sądu lub spowoduje przewlekłość postępowania).

5. Z uwagi na przeprowadzenie odrębnej rozprawy w stosunku do (...) S.A. Sąd zdecydował się na wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnął o roszczeniach powódki w stosunku do (...) S.A. W myśl art. 317 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Wyrok częściowy może być wydany co do jednego ze współuczestników, jeżeli nie jest to współuczestnictwo konieczne i jednolite (P. Telenga [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729, red. A. Jakubecki, LEX/el. 2019, art. 317). Z uwagi jednak na to, że wyrok w takim wypadku rozstrzyga o całości żądań powódki wobec jednego z pozwanych, ma on charakter wyroku końcowego pomiędzy tymi osobami i zachodziła podstawa do zawarcia w nim rozstrzygnięcia o kosztach procesu pomiędzy powódką a pozwanym (...) S.A. Zdaniem Sądu okoliczności niniejszej sprawy i przede wszystkim treść żądań powódki, opartych na odmiennych podstawach prawnych względem każdego z pozwanych, pozwalały stwierdzić, że zwłoka w rozpoznaniu sprawy względem (...) S.A. do czasu ustalenia adresu pozwanej O. M. (albo umorzenia postępowania z powodu niewskazania jej adresu przez powódkę we właściwym terminie) byłaby nieuzasadniona. Pozwany (...) S.A. nie zgłosił wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, a pełnomocnik powódki na rozprawie wskazała, że w ramach tego dowodu wnosi tylko o przesłuchanie powódki. (...) S.A. nie kwestionował istnienia zgłoszonych w pozwie roszczeń przeciwko O. M., swoją obronę oparł na twierdzeniu, że spółka (...) po prostu nie jest za nie umownie odpowiedzialna.

6. Postanowieniem z dnia 9 marca 2023 r. Sąd sprostował pkt 2 wyroku poprzez umieszczenie w nim doprecyzowania „w stosunku do (...) S.A.”. Zarówno tytuł wyroku, jak i pkt 1 i 3 wyroku wskazują na to, że w wyroku nie orzeczono o całości sprawy, a tylko co do żądań przeciwko (...) S.A., więc konsekwentnie pkt 2 wyroku również zawierał rozstrzygnięcie tylko co do tego pozwanego (w stosunku do O. M. postępowanie pozostawało i pozostaje zawieszona).

### **Ustalenia faktyczne**

7. D. K. jest właścicielką (razem z mężem) mieszkania nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W 2020 roku zdecydowali się wyprowadzić z tego mieszkania za granicę Polski, w związku z czym chcieli oddać je w najem. W celu wypromowania oferty najmu oraz uniknięcia potrzeby bieżącego zajmowania się najmem postanowili zlecić zarządzanie najmem lokalu wyspecjalizowanej firmie.

(przesłuchanie powódki, k. 123)

8. Dnia 24 sierpnia 2020 r. D. K. zawarła ze spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa (dalej jako Spółka lub (...)) umowę o zarządzanie najmem nieruchomości na wyłączność. W umowie wskazano, że ofertowa cena czynszu najmu powinna wynosić 2 500 zł. W ust. 4 umowy zawarto oświadczenie Spółki, zgodnie z którym zobowiązała się ona do (a) wykonywania czynności oraz reprezentowania wynajmującego w sprawach związanych z zarządzaniem najmem w zakresie uprawnień i obowiązków powierzonych Spółce określonych w Regulaminie Świadczenia Usług (...) (dalej jako „Regulamin”); (c) dochodzenia w imieniu wynajmującego i za jego uprzednią zgodą na drodze sądowej lub w innym postępowaniu należnych przychodów z wynajmu nieruchomości za pomocą kancelarii prawnej współpracującej ze Spółką za dodatkowym wynagrodzeniem; (h) organizowania ewentualnych napraw za pomocą wyspecjalizowanej firmy po uzyskaniu zgody wynajmującego (z wyjątkiem napraw, których koszt nie przekracza 300 zł brutto); (i) innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania najmem nieruchomości związanych z realizacją umowy w ramach udzielonych pełnomocnictw. Zgodnie z ust. 8 umowy została ona zawarta na czas oznaczony 24 miesiące od chwili jej zawarcia. Po zakończeniu tego okresu umowa miała przedłużyć się na czas określony 12 miesięcy, chyba że wynajmujący wcześniej na piśmie nie zgodzi się na jej przedłużenie. W myśl ust. 10 umowy z tytułu wykonywania obowiązków wymienionych w ust. 4 umowy Spółce przysługiwało miesięczne wynagrodzenie w wysokości 15% czynszu najmu wskazanego w umowie najmu, powiększoną

o aktualną stawkę podatku VAT. Zgodnie z ust. 13 umowy usługę świadczoną przez Spółkę uznawano za wykonaną w całości w momencie zapłaty przez najemcę czynszu najmu, co skutkowało wystawieniem faktury przez Spółkę.

(umowa o zarządzanie najmem, k. 15)

9. Prawa i obowiązki stron umowy o zarządzanie najmem były określone również w Regulaminie. Zgodnie z art. 3 ust. 1 Regulaminu do obowiązków Spółki należało m.in. poszukiwanie najemców dla nieruchomości we własnej bazie (...) oraz w ramach współpracy z partnerami (lit. c), przeprowadzenie negocjacji z najemcą w imieniu klienta (lit. f), przygotowanie projektu umowy najmu nieruchomości w oparciu o obowiązujące przepisy i najlepsze standardy równości stron (lit. g), administrowanie nieruchomością i reprezentowanie wynajmującego w sprawach związanych z zarządzaniem najmem nieruchomości w ramach udzielonych uprawnień (lit. i), prowadzenie ewentualnej windykacji, na wyraźną zgodę wynajmującego, należnych przychodów z wynajmu nieruchomości – na początku we własnym zakresie, a potem za pomocą współpracującej kancelarii prawnej, za dodatkowym wynagrodzeniem (lit. m). W art. 3 ust. 4 wskazano z kolei jakimi czynnościami Spółka się nie zajmuje. Wymieniono w nim m.in. przeprowadzanie, organizację lub nadzór nad pracami remontowymi, wykończeniowymi lub wyposażanie nieruchomości (lit. a), przeprowadzanie dodatkowych kontroli stanu nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu na zlecenie wynajmującego (lit. g). Obowiązkiem wynajmującego było z kolei m.in. utrzymywanie przez cały okres objęty umowami najmu odpowiedniego ubezpieczenia nieruchomości (lit. f). W art. 3 ust. 6 zastrzeżono, że Spółka nie jest stroną umów transakcyjnych (w tym umów najmu), ale może natomiast występować przy tych umowach jako przedstawiciel wynajmującego na podstawie pełnomocnictwa.

10. W art. 4 ust. 1 Regulaminu wskazano – jako jedno z działań marketingowych – umożliwienie wykupienia dla najemcy (ale pod warunkiem jego zgody) polisy OC w życiu prywatnym. Innymi działaniami marketingowymi były sprawdzenie najemcy w bazach Krajowego Rejestru Długów, Biurze Informacji Kredytowej oraz Biurze Informacji Gospodarczej w celu pozyskania raportów o ewentualnych zaległościach finansowych potencjalnego najemcy (art. 4 ust. 10) oraz weryfikacja zatrudnienia najemcy na podstawie przedstawionej przez najemcę informacji wraz z dowodem wystarczającym dla wiarygodnego potwierdzenia informacji. Zastrzeżono, że Spółka nie zbiera informacji na temat zarobków najemcy, dlatego weryfikacja nie może być traktowana jako ocena zdolności najemcy do ponoszenia kosztów najmu konkretnej nieruchomości (art. 4 ust. 11).

11. W art. 8 Regulaminu określono zasady odpowiedzialności Spółki za wykonywane usługi. Zgodnie z ust. 1 tego artykułu Spółka odpowiadała za działania i zaniechania osób wykonujących na jej rzecz i w jej imieniu czynności związane z obsługą klientów, do których te osoby zostały przez niego upoważnione. Z kolei w myśl ust. 2 Spółka w żadnym wypadku nie odpowiadała za zobowiązania osób trzecich wobec jej klientów (wynajmujących) w szczególności za realizację zobowiązań wynikających z umów najmu, np. płatności czynszów i innych opłat, dbania o stan nieruchomości w trakcie najmu, zdanie nieruchomości w określonym w umowie terminie, zadłużenia lub wzajemne roszczenia stron transakcji, jeśli nie wynikały bezpośrednio z działań lub zaniechań Spółki. W myśl ust. 3 omawianego artykułu Spółka nie odpowiadała za stan techniczny nieruchomości znajdującej się w jej ofercie. W ust. 5 wskazano, że Spółka dokłada wszelkiej staranności dla możliwie szybkiego znalezienia najemców dla nieruchomości, jednak nie ponosi finansowej odpowiedzialności za okresy ewentualnych przestojów w wynajmie nieruchomości.

(Regulamin, k. 16-18)

12. Dnia 18 grudnia 2020 r. została zawarta umowa najmu między wynajmującymi D. K. i S. J., reprezentowanymi przez pracownika Spółki, a O. M. jako najemczynią. Ustalono, że razem z najemczynią wprowadzi się jedna dodatkowa osoba (M. D.), najemczynie uiści kaucję w kwocie 2 500 zł, a czynsz najmu płatny na rzecz wynajmującego wynosić będzie 2 100 zł. Poza czynszem najemczynie miała opłacać opłaty administracyjne, eksploatacyjne i za media, które na chwilę zawarcia umowy wynosiły 1 100 zł (960 opłat z tytułu administrowania nieruchomością, 100 zł za prąd, 40 zł za gaz), przy czym należność za pierwszy miesiąc umowy miała wynosić 1 568 zł. Kolejne należności miały być opłacane do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Umowa najmu została zawarta na rok.

13. W myśl § 4 ust. 9 umowy najmu najemca miał opłacać opłaty eksploatacyjne w wysokości określonej przez administrację budynku. Zastrzeżono, że opłaty te są zmienne. Zgodnie z § 5 umowy najemca miał obowiązek posiadać aktualną polisę OC od szkód wyrządzonych nieumyślnie w lokalu. W przypadku niespełnienia tego warunku wynajmujący albo Spółka mieli prawo zawrzeć samodzielnie polisę o takim zakresie na rzecz najemcy i na jego koszt, na co najemca się zgodził. Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy najemca nie był uprawniony do oddania całości lub części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. Najemca zobowiązał się do korzystania z lokalu z należytą starannością (ust. 3), z dbałością o jego stan techniczny i sanitarny (ust. 5). Najemca nie był uprawniony do przetrzymywania w lokalu zwierząt, chyba że wynajmujący udzieliłby uprzednio takiej zgody na piśmie lub drogą mailową (ust. 6).

14. Zgodnie z § 8 ust. 1 umowy najmu wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach ustalonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, w szczególności gdy pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (lit. a) lub jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela (lit. b), lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela (lit. c).

(umowa najmu, k. 19-24)

15. O. M. przedstawiła zaświadczenie od pracodawcy datowane na 18 grudnia 2020 r. (datę zawarcia umowy). Zostało sporządzone odręcznie na kartce papieru, zawierało firmę, adres i nr NIP osoby, u której O. M. miała przebywać „na okresie próbnym” i która planowała podpisać z nią umowę o pracę od stycznia 2021 r.

(oświadczenie, k. 27)

16. D. K. otrzymała od Spółki (która otrzymywała wpłaty od O. M.) czynsz za grudzień 2020 r. (833 zł) dnia 9 lutego 2021, za styczeń 2021 r. (1 656 zł) dnia 18 lutego 2021 r., za luty 2021 r. (1 785 zł) dnia 17 marca 2021 r., za marzec 2021 r. (1 785 zł) dnia 19 kwietnia 2021 r. Kwoty czynszu wpłacane przez najemczynię zostały pomniejszone o wynagrodzenie Spółki. Poza tymi wpłatami Spółka przelała na konto D. K. 484,40 zł dnia 9 lutego 2021 tytułem zwrotu płatności za czynsz administracyjny za grudzień 2020 r., 1 038 zł dnia 18 lutego 2021 r. tytułem zwrotu płatności za czynsz administracyjny za styczeń 2021 r. oraz 32,94 zł dnia 27 kwietnia 2021 r. tytułem zwrotu za rozliczenie zużycia wody w mieszkaniu.

(historia rachunku, k. 28)

17. Od 1 kwietnia 2021 r. w ramach kosztów eksploatacyjnych należnych Spółdzielni (965,91 zł) mieściły się opłaty zależne od Spółdzielni w kwocie 473,34 zł oraz opłaty niezależne od Spółdzielni w kwocie 492,57 zł. Na opłaty zależne od spółdzielni składały się „eksploatacja” (167 zł), opłaty za schowek (10,80 zł), za dźwig (6,76 zł), na fundusz remontowy (249,67 zł), za domofon (2,79 zł), na działalność społeczno-wychowawczą (3,34 zł), konserwację (23,38 zł) i na wymianę wodomierzy (9,60 zł). Na opłaty niezależne od spółdzielni składały się podatek od nieruchomości (11,69 zł), opłata gruntowa (50,94 zł), opłata za gospodarowanie odpadami (39,13 zł), za wodę (59,10 zł), centralne ogrzewanie (187,88 zł), podgrzanie wody w części zmiennej (82,89 zł) i stałej (5,83 zł) oraz energię elektryczną (55,1 zł).

(informacja o opłatach, k. 38)

18. Od 28 maja do 7 czerwca 2021 r. D. K. usiłowała uzyskać od Spółki odpowiedź w sprawie zaległości czynszowych, wskazując, że lokatorka nie opłaciła czynszu za kwiecień i maj. Dnia 7 czerwca W. C. zapowiedziała chęć rozmowy telefonicznej w tej sprawie, ale pomimo wskazania przez D. K. proponowanych godzin nie podjęła dalszego kontaktu z wynajmującą. Dnia 16 czerwca D. K. rozmawiała z dyrektorem w Spółce, ale po tej rozmowie nadal Spółka nie

odpowiadała na wiadomości mailowe. Dnia 22 czerwca 2021 r. D. K. poinformowała, że uzyskała od Spółdzielni przedsiębiorczą informację o zaległościach w opłatach i została wezwana do ich uregulowania. Z kolei w mailu z dnia 29 czerwca 2021 r. D. K. poinformowała, że wedle informacji od sąsiadki w mieszkaniu mieszkają trzy kobiety i dwoje dzieci, a lokal odwiedzają nieciekawi mężczyźni, z których jeden rozbił szybę na korytarzu. Faktycznie, w korytarzu szyba była rozbita. Dnia 5 lipca 2021 r. D. K. poinformowała, że dowiedziała się, że w mieszkaniu przebywa także pies.

(korespondencja e-mailowa, k. 31-33; zeznania R. S., k. 122v; przesłuchanie powódki, k. 123)

19. W lipcu Spółka skontaktowała się z najemczynią i upomniła ją w związku z zaległościami czynszowymi i niezgodnym z umową korzystaniem z lokalu. Pismem z dnia 30 lipca 2021 r. Spółka sporządziła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu O. M. na podstawie § 8 pkt 1a i 1b umowy najmu.

(przesłuchanie powódki, k. 123; oświadczenie, k. 36)

20. Za okres od 1 sierpnia do 30 września 2021 r. D. K. zapłaciła rachunek za sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej (prognozę) w kwocie 130,67 zł. Opłaciła też rachunki za gaz.

(faktura, k. 41; potwierdzenia przelewów, k. 42-44)

21. Dnia 16 sierpnia 2021 r. D. K. weszła do mieszkania. Znajdowało się w stanie znacznie wykraczającym ponad zwykłe zużycie przez najemcę. (...), takie jak szafa, szafki, łóżka, były zniszczone, prawdopodobnie gryzione przez psa. Materace wyglądały na zabrudzone moczem i krwią. Miejscami były powyrywane kable i gniazdko elektryczne. Ściany i zasłony były pobrudzone, gdzieś śladami psich łap, miejscami w ścianie znajdowały się małe wyłobienia. Uszkodzone były listwy przypodłogowe. Mieszkanie było zapluskwione.

(przesłuchanie powódki, k. 123v; zdjęcia na płycie CD, k. 54; zeznania O. C., k. 121v; zeznania Y. C., k. 122; zeznania R. S., k. 122v)

22. Y. C. chciał wstępnie wprowadzić się z żoną O. C. do mieszkania przy I. od września 2021 r. za zapłatą czynszu w kwocie 2 100 zł, ale stan lokalu na to nie pozwalał. We wrześniu 2021 r., po opuszczeniu przez O. M. mieszkania, trwały prace remontowe, które wykonywał Y. C.. Narzędzia i materiały do robót kosztowały 1 636,37 zł, usługa sprzątnięcia kosztowała 950 zł, odpuszkowanie 2 000 zł, ok. 1 763,63 kosztowało malowanie i naprawy hydrauliczne oraz elektryczne. Z kolei na zakup nowych mebli wydano 4 471 zł.

(oświadczenie, k. 67; zeznania O. C., k. 121v; zeznania Y. C., k. 122; mail, k. 46; faktury, k. 47-53)

23. Y. C. wraz z żoną O. C. wprowadził się do lokalu D. K. z początkiem października 2021 r. Od tego miesiąca mieli opłacać czynsz najmu w kwocie 2 000 zł oraz opłacać opłaty do Spółdzielni. Państwo C. opłacili z własnej kieszeni wszystkie prace remontowe i zakupy mebli wykonane we wrześniu, a w zamian D. K. zaliczała im poniesione wydatki na poczet czynszu za mieszkanie.

(mail, k. 46; zeznania O. C., k. 122)

24. W listopadzie D. K. i Spółka rozwiązali umowę za porozumieniem stron. Spółka nie domagała się wynagrodzenia z tytułu umowy za miesiące, w których nie został uiszczony czynsz najmu.

25. (przesłuchanie powódki, k. 123v)

26. Pismem z dnia 1 lutego 2022 r. pełnomocnik D. K. zgłosiła szkodę ubezpieczycielowi Spółki, (...) S.A., i wezwała ubezpieczyciela do zapłaty kwoty 26 931,41 zł. Wezwanie to doręczono ubezpieczycielowi 7 lutego 2022 r. Pismem z dnia 10 lutego 2022 r. ubezpieczyciel poinformował pełnomocnik, że nie ma podstaw do wypłaty odszkodowania na podstawie ubezpieczenia OC Spółki. Żądanie wypłaty zostało ponowione pismem z dnia 25 marca 2022 r., doręczonym

ubezpieczycielowi 30 marca 2022 r. Pismem z dnia 21 kwietnia 2022 r. ubezpieczyciel oświadczył, że nie zmienił swojego stanowiska i odmawia wypłaty odszkodowania.

(zgłoszenie szkody, k. 58-60; zpo, k. 61; odpowiedź (...), k. 62; odwołanie, k. 63-66; zpo, k. 68; odpowiedź (...), k. 69-70)

### **Omówienie dowodów**

27. Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne na podstawie wyżej wymienionych dowodów, przede wszystkim dowodów z dokumentów. Przedłożone przez powódkę dokumenty nie były kwestionowane co do autentyczności przez pozwanego, nie wzbudziły również zastrzeżeń Sądu. Pozwany nie zakwestionował zresztą twierdzeń powódki o faktach, w szczególności o braku zapłaty przez O. M. należności czynszowych czy zniszczeń w lokalu. Pozwany swoją obronę opierał przede wszystkim na argumentach prawnej natury (istnienie adekwatnego związku przyczynowego). Zarzut niewykazania wysokości szkody był z kolei oczywiście bezzasadny, gdyż wynikał z całkowicie nieuprawnionego wniosku, że dowody prywatne nie są wiarygodnym dowodem na wysokość szkody. Żaden z przepisów k.p.c., w tym art. 233 § 1 k.p.c., takiej zasady nie wprowadza.

28. Sąd dał również wiarę świadkom, których zeznania były spójne z przedstawionymi przez powódkę dokumentami oraz jej twierdzeniami. Zeznania powódki Sąd potraktował jako dowód tylko uzupełniający, zwłaszcza na temat zasad współpracy pomiędzy nią a Spółką. Treść umowy o zarządzanie najmem oraz Regulaminu wyraźnie odbiegała od tego, co na temat obowiązków Spółki mówiła powódka (np. co do obowiązku przedstawienia przez najemcę polisy ubezpieczeniowej albo odpowiedzialności Spółki za najemców), w związku z czym pierwszeństwo należało przyznać treści dokumentów, które były sporządzone przez podmiot trzeci względem niniejszego postępowania (Spółkę, którą ubezpieczał pozwany).

### **Ocena prawna**

29. Powództwo względem (...) S.A. zasługiwało na uwzględnienie w niewielkiej części.

30. Bezsparnie pozwany udzielał ochrony ubezpieczeniowej z tytułu umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej spółce (...). Zgodnie z art. 822 § 1 k.c. przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. W myśl § 2 tego przepisu jeżeli strony nie umówiły się inaczej, umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody, o jakich mowa w § 1, będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia. Zgodnie natomiast z § 4 k.c. uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej może dochodzić roszczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela.

31. Pozwany nie kwestionował udzielania omawianej ochrony ubezpieczeniowej Spółce, a zarazem nie powoływał się na ograniczenia swojej odpowiedzialności wynikające z umowy ubezpieczenia. Należało więc przyjąć, że pozwany odpowiadał za wszelkie szkody wyrządzone przez Spółkę, które nie zostały wyrządzone umyślnie lub na skutek rażącego niedbalstwa (art. 827 § 1 k.c.).

32. Powódka i pozwany zawarli umowę o zarządzanie najmem lokalu. Umowa tego rodzaju nie została szczegółowo uregulowana w polskim prawie. Zważywszy na to, że w myśl Regulaminu Spółka świadczyła „usługę zarządzania najmem”, za najbardziej adekwatne do przedmiotowej umowy należy uznać art. 750 k.c. (nakazujący odpowiednie stosowanie przepisów o zleceniu do umów o świadczenie usług nieuregulowanych innymi przepisami) oraz przepisy art. 734-749 k.c. (o umowie zlecenia). Nie wydaje się natomiast uzasadnione, aby umowę „zarządzania najmem” traktować zarazem jako umowę o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 184a-190a ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Umowa i Regulamin przewidywały inny rozkład uprawnień i obowiązków stron, niż czyni to art. 184b u.g.n. – spółka nie była uprawniona do dokonywania inwestycji w lokalu, nie była obowiązana do kontroli stanu lokalu w trakcie trwania umowy najmu czy utrzymywaniem jej w należyтым stanie. Ponadto zgodnie z art.

9 ust. 2 Regulaminu w sprawach nieuregulowanych w umowie i Regulaminie znajdowały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego – nie odwołano się natomiast do u.g.n. Przepisy o zarządzaniu nieruchomością zasadniczo znajdują zastosowanie do umów o zarządzanie nieruchomością zabudowanymi, czyli przedmiotem zarządu jest zwykle budynek (por. np. art. 186a – „Zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące (...) wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach (...).”). Nie jest wykluczone zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością w postaci lokalu, ale taki charakter umowy powinien wynikać wyraźnie z umowy. Umowa zawarta pomiędzy powódką a Spółką wyraźnie jednak nie upoważniała Spółki do zarządzania mieszkaniem, tylko do wykonywania pewnych czynności związanych z organizacją i rozliczaniem najmu lokalu.

33. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Samo naruszenie umowy nie jest jednak wystarczającą podstawą do zasądzenia od dłużnika odszkodowania. Odpowiedzialność odszkodowawcza za naruszenie umowy jest uwarunkowana spełnieniem trzech koniecznych przesłanek, to jest 1) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność; 2) zaistnienia szkody po stronie wierzyciela; 3) istnienia związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstaniem szkody.

#### Nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność

34. Zgodnie z art. 355 §§ 1 i 2 k.c., dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Spółka była zatem zobowiązana do wykonywania swoich obowiązków umownych z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty.

35. Sąd częściowo zgadza się z powódką co do tego, że Spółka nie wykonywała wszystkich obowiązków umownych z należyta starannością. Skoro Spółka oferowała weryfikację zatrudnienia najemcy (art. 4 ust. 11 Regulaminu), to nie mogła wypełnić tego obowiązku bezwarunkowa akceptacja pisma przedłożonego przez najemczynię jako oświadczenie. Pismo zostało sporządzone odręcznie i zawierało tylko firmę pracodawcy, nr NIP i adres – czyli dane dostępne dla każdego w internetowej Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Nie wskazano w nim natomiast numeru telefonu czy adresu mailowego, przy pomocy którego Spółka mogłaby skontaktować się z inną osobą o potwierdzenie, że takie oświadczenie rzeczywiście zostało wystawione przez pracodawcę. Ponadto treść oświadczenia pozostawia duże wątpliwości – jeśli podpisujący chciał zawrzeć z najemczynią umowę o pracę od stycznia 2021 r., to na czym polegał „okres próbny”? Umowa o pracę na okres próbny także jest umową o pracę (art. 25 § 1 k.p.), więc zapowiedź zawarcia umowy o pracę – gdyby na moment wystawienia oświadczenia najemczyni miała umowę o pracę na okres próbny – od stycznia nie miała by sensu. Bardziej prawdopodobne, że autor oświadczenia przez „okres próbny” miał na myśli – występujące niestety w praktyce, choć z punktu widzenia prawa niedopuszczalne – albo zatrudnienie w ramach stosunku pracy na podstawie umowy zlecenia (pisemnej lub ustnej), albo świadczenie pracy bez z góry określonych warunków i ustalonego wynagrodzenia („na czarno”). Działanie z należyta starannością wymagałoby wyjaśnienia tych kwestii i usunięcia wątpliwości bądź przez samą najemczynię, bądź przez „pracodawcę” (do którego Spółka nie miała jednak danych kontaktowych). Spółka – jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego – jednak zaakceptowała to oświadczenie bez zarzutów, co należy potraktować jako naruszenie obowiązków umownych.

36. Spółka zobowiązała się również do opracowania treści umowy najmu (art. 3 ust. 1 lit. g) Regulaminu). Z racji wykonywania tego w ramach swojej zawodowej działalności należałoby zatem od umowy najmu wymagać zgodności z przepisami obowiązującego prawa i braku postanowień nieważnych, których umieszczenie w treści umowy nie miałyby prawnego znaczenia (a co najwyżej stwarzałyby pozory dla strony, która w nieważnym postanowieniu umownym dostrzegałaby swoją korzyść albo ochronę swoich interesów).

37. Spółka w umowie najmu odwołuje się do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 9 ust. 5 tej ustawy, stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6, zgodnie z którym opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Zgodnie natomiast z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Przyjmuje się jednolicie w literaturze i orzecznictwie sądowym, że katalog wymienionych opłat jest zamknięty. W umowie między właścicielem a lokatorem dotyczącej używania lokalu strony nie mogą więc określić jako niezależnych od właściciela innych opłat niż wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy. Takie postanowienie byłoby nieważne jako sprzeczne z tym przepisem (por. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, pod red. K. Osajdy, B. Lackorońskiego, Legalis 2021, komentarz do art. 2 ustawy, pkt 167; wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 1 marca 2018 r., sygn. II Ca 2388/17; wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 listopada 2020 r., sygn. II Ca 1149/20; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 października 2020 r., sygn. III Ca 643/19) na podstawie art. 58 § 1 k.c.

38. Wszystkie inne opłaty związane z własnością lokalu, takie jak opłaty związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną, przeznaczona na fundusz remontowy, opłata za użytkowanie wieczyste lub opłata przekształceniowa, podatek od nieruchomości, które nie mieszczą się w definicji ustawowej, nie mogą być od lokatora pobierane oddzielnie od kwoty czynszu. To właściciel powinien skalkulować kwotę czynszu pobieranego od lokatora na taką wysokość, która zapewnia zaspokajanie związanych z nieruchomością lokalową wydatków tego rodzaju, nie wynikających bezpośrednio z samego korzystania z lokalu. Cel takiej regulacji jest oczywisty – ustawodawca zdecydował się ograniczyć ryzyko nadużyć związanych z uproszczonym (względem procedury z art. 8a ustawy) trybem zmiany wysokości opłat niezależnych od właściciela określonym w art. 9 ustawy. Wykluczył jednocześnie, by czynsz najmu stanowił dla właściciela „czysty zysk”, a wszelkie koszty związane z prawem własności lokalu mógł on przerzucać na najemcę.

39. Z §4 ust. 8 i 9 umowy wynika, jakoby najemczyni miała obowiązek uiszczenia ponad kwotę czynszu płaconego powódce całość opłat należnych Spółdzielni oraz musiała (bez otrzymania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu) uwzględniać zmiany wysokości tych opłat bezzwłocznie. Tymczasem większość opłat pobieranych przez Spółdzielnię nie mieści się w katalogu opłat „niezależnych od właściciela” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem właściciel wynajmujący lokal nie może przerzucać obowiązku ich uiszczenia wprost na najemcę. Właściciel, w wypadku np. wzrostu opłaty na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości lub opłaty za użytkowanie wieczyste, może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu i skalkulować jego nową wysokość z uwzględnieniem nowej stawki opłat które obciążają jego jako właściciela. Nie można natomiast wbrew ustawie zdefiniować tych opłat jako „niezależnych od właściciela” i ograniczyć się do zawiadomienia najemcy o ich nowej wysokości bez zachowania okresu wypowiedzenia.

40. W świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów § 4 ust. 8 i 9 umowy nie mogły skutecznie wywrzeć oczekiwanego przez powódkę oraz Spółkę skutku, tzn. każdorazowym obciążeniem najemczyni opłatami eksploatacyjnymi ustalonymi przez Spółdzielnię. Zdaniem Sądu naruszenie art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie może w przypadku omawianej umowy wywrzeć skutku w postaci całkowitego zwolnienia najemczyni z „opłat administracyjnych i eksploatacyjnych”, określonych precyzyjnie w umowie najmu na kwotę 1 100 zł (w tym 960 zł z tytułu administrowania nieruchomością). Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Skoro najemczyni podpisała umowę i wyraziła gotowość ponoszenia obok czynszu opłat z tytułu administrowania nieruchomością w kwocie 960 zł, to można część tej kwoty (w jakiej nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela np. z tytułu opłaty na CO lub dostawy wody) potraktować jako część czynszu najmu przeznaczoną na wydatki z tytułu opłat eksploatacyjnych (a „czynsz najmu” określony na kwotę 2 100 jako część czynszu stanowiącą dochód właścicieli lokalu), której zmiana



wymagałaby oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu i upływu okresu wypowiedzenia w trybie określonym w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, a nie za ledwie zawiadomienia o wysokości opłat.

41. W § 8 ust. 1 umowy wymieniono podstawy do wypowiedzenia umowy na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. W ustępie tym, przed wyliczeniem, posłużono się zwrotem „w szczególności gdy”, a pod literą b) zamieszczono fragmentaryczny cytat z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. W umowie pominięto niezwykle ważne zastrzeżenie, że zwłoka z zapłatą czynszu musi obejmować co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Można tylko domyślać się celów takiego zabiegu, tj. niepełnego zacytowania przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów pomimo odwołania się do tej ustawy. Postanowienie § 8 ust. 1 lit. b) umowy mogło wprowadzić zarówno najemcę, jak i wynajmujących (korzystających z pośrednictwa Spółki, która miała opracować projekt umowy w ramach swojej zawodowej działalności) w błędne wyobrażenie co do długości okresu wypowiedzenia oraz poziomu zagwarantowania swoich interesów. Tak zresztą się stało w stosunku do wynajmującej, gdyż z jej przesłuchania oraz zajmowanego stanowiska procesowego wynika przekonanie, że Spółka mogła i powinna była wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia po wystąpieniu pierwszych zaległości czynszowych.

42. W § 5 ust. 2 przewidziano obowiązek posiadania polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej przez najemcę i możliwość samodzielnego zawarcia takiej umowy ubezpieczenia przez wynajmującego lub Spółkę (na zlecenie wynajmującego) na koszt najemcy w braku spełnienia przez niego takiego obowiązku. Brak jednak dowodów na to, by Spółka wzywała najemczynię do wykonania takiego obowiązku w określonym terminie.

43. Wreszcie za sprzeczne z wymogami staranności należy uznać unikanie kontaktu oraz udzielanie odpowiedzi powodce na wysyłane przez nią mailowe uwagi na temat działań najemczyni oraz polecenia wypowiedzenia umowy. Choć jest zrozumiałe, że nie zawsze odpowiedź może być udzielona natychmiastowo, to już brak wyraźnej odpowiedzi przez okres około trzech tygodni należy uznać za nadmierny i zasługujący na usprawiedliwienie tylko w wyjątkowych wypadkach, których pozwany jednak nie przedstawił i nie udowodnił.

44. W świetle powyższego spełniła się jedna z przesłanek ponoszenia przez Spółkę odpowiedzialności odszkodowawczej względem powódki. To na dłużniku (albo na odpowiadającym za niego majątkowo pozwanemu) chcącym zwolnić się z odpowiedzialności spoczywał ciężar dowiedzenia, że omawiane naruszenia umowy wynikały z przyczyn za które nie ponosi odpowiedzialności. Żaden taki dowód nie został jednak przeprowadzony i zgłoszony przez pozwanego.

#### Zaistnienie szkody

45. Zgodnie z 361 § 2 k.c. w granicach odpowiedzialności określonej w § 1 tego przepisu (za normalne następstwa działania lub zaniechania, z których wynikła szkoda) naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W świetle art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. szkoda obejmuje zatem zarówno rzeczywistą stratę (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Strata wyraża się w zmianie stanu majątkowego poszkodowanego, polegającej albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu się pasywów. Utrata korzyści (*lucrum cessans*) polega zaś na niepowiększeniu się czynnych pozycji w majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Takie ujęcie szkody odwołuje się do metody dyferencyjnej, polegającej na porównaniu aktualnego stanu majątkowego poszkodowanego z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie szkodzące (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 sierpnia 2022 r., sygn. I AGa 20/22). Innymi słowy szkoda związana z utraconymi korzyściami polega na tym, że majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym połączona jest odpowiedzialność strony pozwanej. Szkoda taka ma zawsze charakter hipotetyczny i do końca nieweryfikowalny. Musi być jednak przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

46. Zasadniczo powódka wykazała, że w jej majątku wystąpiła szkoda w postaci utraconych korzyści. Zgodnie z umową najemczynie powinna płacić 3 200 zł miesięcznie na poczet czynszu i opłat niezależnych od właściciela, ale od kwietnia nie płaciła nic. Powódka nie osiągnęła zatem korzyści, których mogła oczekiwać w związku z zawarciem umowy najmu. Powódka dowiodła też, że nowi najemcy byli gotowi uiścić czynsz najmu za wrzesień 2021 r., ale z powodu konieczności wykonania prac remontowych nie mogli jeszcze w tym miesiącu zamieszkać w lokalu i umowę najmu zaczęli wykonywać dopiero od października. Bliższej analizie wysokość szkody zostanie poddana w kolejnej części uzasadnienia.

47. Zdaniem Sądu nie istnieje natomiast po stronie powódki strata spowodowana zniszczeniem rzeczy i uszkodzeniem lokalu przez najemczynie. Niewątpliwie ona zaistniała, ale szkody w lokalu zostały naprawione środkami z majątku nowych najemców, państwa C.. W zamian powódka zwolniła ich z zapłaty czynszu najmu za kolejne miesiące (do czasu wyrównania poniesionych przez nich wydatków), co wskazuje na to, że szkoda po stronie powódki przybiera aktualnie charakter utraconych korzyści z czynszu najmu za okres od października 2021 do czasu rozpoczęcia zapłaty przez państwa C. czynszu w umownej wysokości. Szersza analiza tego zagadnienia jest zbędna z przyczyn wskazanych w kolejnej części uzasadnienia.

#### Związek przyczynowy

48. W myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Związek przyczynowy między zdarzeniem wyrządzającym szkodę a szkodą określany jest mianem przyczynowości adekwatnej. O tym, czy określone zdarzenia pozostają w wymaganym przez art. 361 § 1 k.c. normalnym związku przyczynowym, decydują takie okoliczności, jak wiedza dostępna o tych zdarzeniach w chwili orzekania przez sąd i zobiektywizowane kryteria wynikające z doświadczenia życiowego oraz zdobyczy nauki. Za normalne następstwa danego zdarzenia uważa się taki skutek, który „zazwyczaj”, „w zwykłym porządku rzeczy” jest konsekwencją tego zdarzenia, a zatem jeżeli zdarzenie to „ogólnie sprzyja” jego wystąpieniu (B. Fuchs [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534), red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 361, pkt 18). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 czerwca 2021 r., sygn. III CSKP 41/121, istnienie związku przyczynowego jako zjawiska obiektywnego determinowane jest określonymi okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy i dlatego istnienie związku przyczynowego rozpatruje się z punktu widzenia okoliczności faktycznych określonej sprawy. W pierwszej kolejności należy przy pomocy testu *conditio sine qua non* zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. Jeśli odpowiedź jest negatywna, a zatem badany skutek nastąpiłby również mimo nieobecności tej <<przyczyny>>, to wówczas należy przyjąć, że nie występuje żaden obiektywny związek przyczynowy i nie ma potrzeby dalszego badania, czy występuje związek przyczynowy <<adekwatny>> w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Konieczność badania <<normalności>> związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c., występuje bowiem tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy." Test *conditio sine qua non* pozwala zatem wyeliminować zdarzenia, które z pewnością nie stanowią przyczyny powstania szkody. Stwierdzenie, że szkoda powstałaby, nawet gdyby badana okoliczność nie wystąpiła, wyklucza uznanie tej okoliczności za wyłączną przyczynę szkody.

49. W wyroku częściowym Sąd rozstrzygał o odpowiedzialności ubezpieczyciela Spółki, który ponosi odpowiedzialność majątkową za wyrządzone przez nią szkody na podstawie umowy ubezpieczenia. Tym samym Sąd musiał poddać ocenie normalny związek przyczynowy pomiędzy szkodą, do jakiej doszło w majątku powódki, oraz nienależytym wykonaniem umowy przez Spółkę.

50. Sąd doszedł do wniosku, że taki normalny związek przyczynowy istnieje, ale tylko w odniesieniu do szkody polegającej na niezyskaniu czynszu za sierpień i wrzesień 2021 r. W pozostałym zakresie działania Spółki, choć podejmowane z nienależytą starannością, nie mogły wpłynąć na powstanie szkody po stronie powódki.

51. Jak wskazał w swojej odpowiedzi na pozew pozwany, do umowy najmu miały zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, toteż wypowiedzenie umowy musiało być zgodnie z warunkami określonymi w art. 11 tej ustawy. Również umowa najmu odwołuje się do tej ustawy, ale – jak wyżej wspomniano – w sposób niepełny. W myśl art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

52. Wymóg ten oznacza, że wynajmujący (lub osoba która w jego imieniu zarządza lokalem lub najmem lokalu) działający z wymaganą starannością nie może wypowiedzieć umowy najmu od razu po wystąpieniu zaległości w zapłacie czynszu. Po pierwsze wysokość zadłużenia musi wynosić co najmniej 3 pełne okresy płatności, czyli wysokość czynszu lub opłat za 3 miesiące (gdy czynsz płatny jest miesięcznie). Po drugie – w razie wystąpienia takiej zaległości wynajmujący musi udzielić najemcy dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie płatności. Po trzecie – wypowiedzenie umowy jest możliwe dopiero po bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu i w dodatku odnosi skutek dopiero na koniec miesiąca, co oznacza, że w praktyce okres pomiędzy oświadczeniem o wypowiedzeniu a rozwiązaniem umowy trwa dłużej niż miesiąc. W skrajnym przypadku – gdy skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu zostanie złożone pierwszego dnia miesiąca (np. 1 lipca) – rozwiązanie umowy najmu w praktyce nastąpi po dwóch miesiącach bez jednego dnia (np. wypowiedzenie z 1 lipca jest skuteczne dopiero na koniec miesiąca, 31 lipca, a miesięczny okres wypowiedzenia trwa przez cały sierpień do dnia 1 września).

53. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Spółka mogła – z zachowaniem wymaganej staranności – doprowadzić do rozwiązania umowy z powodu zaległości najemczynie w opłatach najwcześniej od sierpnia 2021 r. Najemczynie była obowiązana do uiszczania opłat z tytułu korzystania z lokalu w kwocie 3 200 zł miesięcznie (2 100 zł czynszu płatnego wynajmującym za pośrednictwem Spółki oraz 1 100 zł czynszu płatnego do administracji oraz opłat niezależnych od właściciela), wymagana zaległość za 3 pełne okresy płatności wynosiła więc 9 600 zł. Najemczynie nie wywiązała się terminowo z zapłaty pierwszego czynszu w kwocie 1568 zł, płatnego do 25 grudnia 2020 r., więc od dnia 12 stycznia 2021 r. (10 stycznia wypadł w niedzielę) jej zaległość wynosiła 4 768 zł. Dziewiątego lutego powódka otrzymała wpłaty w łącznej kwocie 1317,40 zł, co obniżyło zaległość do kwoty 3 450,60 zł. 11 lutego upłynął termin zapłaty kolejnego czynszu i opłat, więc zaległość wzrosła do 6 650,60 zł. Osiemnastego lutego powódka otrzymała kwotę 2 694 zł, więc zaległość obniżyła się do kwoty 3 956,60 zł. Od 11 marca zaległość wzrosła do 7 156,60 zł, ale z racji wpłaty 1 785 zł 17 marca spadła do 5 371,60 zł. Od 13 kwietnia (10 kwietnia wypadł w sobotę) zaległość wynosiła już 8 571,60 zł, lecz na skutek wpłaty z 19 kwietnia 2021 r. spadła do 6 786,60 zł. Dopiero od 11 maja 2021 r. zaległość wyniosła ponad 9 600 zł (9 986,60 zł, posługując się powyższą metodyką), co uprawniałoby Spółkę do uruchomienia procedury wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia miesięcznego terminu na spłatę zaległości. Konsekwentnie zatem oświadczenie o wypowiedzeniu mogło być złożone najwcześniej w czerwcu (po 11 czerwca, zakładając że wezwanie zostało wystosowane i odebrane przez najemczynię już 11 maja) ze skutkiem na koniec miesiąca, czyli umowa najmu rozwiązałaby się z końcem lipca.

54. W powyższych obliczeniach posłużono się wysokością kwot i datami wskazanymi w wyciągu z rachunku powódki (k. 28-30). Kwoty i daty obrazują zatem nie wysokość i daty wpłat najemczynie, tylko daty przekazania przez Spółkę powódce wpłat od najemczynie, od których Spółka potrąciła należne sobie wynagrodzenie. Najemczynie uiszczala więc wpłaty w wyższej wysokości i wcześniej niż przyjęte dla powyższych obliczeń (kiedy dokładnie i w jakiej dokładnie wysokości nie wiadomo, nie przedłożono dowodu który by to wykazywał, natomiast wg. twierdzeń powódki czyniła to już po umownym terminie), w związku z tym nie jest wykluczone, że w istocie zaległość najemczynie przekroczyła trzy pełne okresy płatności dopiero w czerwcu (a wtedy rozwiązanie umowy mogłoby nastąpić dopiero na koniec sierpnia 2021 r.). Powyższe obliczenia są więc obarczone błędem, ale „na korzyść” wypowiedzenia umowy i obrazują, że umowa najmu z powodu zaległości czynszowych nie mogła zostać rozwiązana w kwietniu, maju, czerwcu czy na początku lipca 2021 r. nawet w przypadku działania Spółki z wymaganą starannością.

55. Inną podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przewidziano w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

56. Pierwsze wiadomości o działaniach najemczynie, które naruszałyby porządek domowy, powódka powzięła w czerwcu 2021 r. (sprowadzanie gości naruszających ten porządek, z których jeden rozbił szybę na klatce). Gdyby Spółka niezwłocznie udzieliła jej upomnienia jeszcze w tym miesiącu i wyznaczyła termin na dostosowanie się do tego upomnienia do 30 czerwca (termin na dostosowanie się do upomnienia nie został w art. 11 ust. 2 pkt 1 precyzyjnie określone, może więc w uzasadnionych wypadkach być krótszy niż miesięczny) i jeszcze tego samego dnia skutecznie złożyła najemczynie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, to umowa najmu rozwiązałaby się z końcem lipca 2021 r.

57. Powyższe rozważania doprowadziły Sąd do wniosku, że Spółka działając z wymaganą, a nawet z najwyższą starannością, nie mogła doprowadzić do rozwiązania umowy najmu wcześniej niż z końcem lipca 2021 r. Tym samym pomiędzy jej niestarannymi działaniami a zaległościami w opłatach najemczynie narosłymi do końca lipca 2021 r. brak jest normalnego związku przyczynowego – te powstałyby nawet gdyby Spółka w należyty sposób reagowała na brak płatności lub działania najemczynie wykraczające przeciwko porządkowi domowemu.

58. Nie występuje też adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym zweryfikowaniem zatrudnienia najemczynie a powstaniem zaległości czynszowych. Już w Regulaminie zastrzeżono, że ta czynność nie może być przez wynajmującego traktowana jako ocena zdolności najemcy do ponoszenia należności czynszowych, a w art. 8 ust. 2 Regulaminu Spółka wyraźnie zastrzegła, że nie ponosi odpowiedzialności za opłaty ciążące na najemcach i niewywiązywanie się przez nich z obowiązków z umowy najmu. Nie sposób też wyprowadzić takiej życiowej prawidłowości, że osoba, która przedstawi rzetelne zaświadczenie od pracodawcy, na pewno lub najprawdopodobniej będzie regularnie płaciła czynsz, a osoba która przedstawiła oświadczenie w formie takiej jak najemczynie wprost przeciwnie. Już w czasie trwania umowy najmu może dojść do takich zdarzeń w życiu najemcy, że ten utraci pracę czy zdolność do regulowania zobowiązań czynszowych pomimo pozostania w dotychczasowym zatrudnieniu. Nie zawsze też najemcy utrzymują się ze swoich dochodów – mogą przecież korzystać ze wsparcia swoich rodziców, innej rodziny, partnerów czy przyjaciół. Możliwość zweryfikowania zatrudnienia przez Spółkę ma raczej takie znaczenie, że wynajmujący będzie zapewne preferował najem osobie zatrudnionej niż niezatrudnionej. Zatrudnienie najemcy w czasie zawierania umowy najmu nie stanowi natomiast gwarancji, że będzie on wywiązywał się z obowiązków ciążących na nim na podstawie umowy. Z uwagi na to nie można stwierdzić wystąpienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy nienależytym dokonaniem weryfikacji zatrudnienia najemczynie przez Spółkę a powstaniem po stronie najemczynie zaległości czynszowych. Spółka nie jest zatem bezwarunkowo odpowiedzialna za szkodę, którą z tego tytułu wyrządziła powódce najemczynie.

59. Nie można również stwierdzić, aby wystąpił normalny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonywaniem umowy przez Spółkę a powstaniem w mieszkaniu powódki szkód (uszkodzeń ścian, mebli), które usunął Y. C.. Z umowy nie wynika, aby Spółka przyjęła na siebie obowiązek zapobiegania szkodom polegającym na dewastacji mieszkania przez najemcę. Nie można też wywieść związku przyczynowego pomiędzy tymi dewastacjami a nienależytym zweryfikowaniem zatrudnienia najemczynie przez Spółkę. Wymagałoby stwierdzenia, że istnieje prawidłowość w rodzaju „osoby niezatrudnione demolują lokale” albo „osoby zatrudnione nie niszczą najmowanych mieszkań”, które nie znajdują żadnego poparcia w rzeczywistości. Trudno w świetle zasad powszechnego doświadczenia życiowego oraz doświadczenia sądowego wyprowadzić inny wniosek na ten temat niż taki, że nie sposób z góry zakładać kto zdewastuje lokal a kto nie. Obciążenie odpowiedzialnością Spółki za szkody spowodowane dewastacją lokalu byłoby równoznaczne z zarzuceniem jej, że niezgodnie z umową o zarządzanie najmem jest wynajmowanie mieszkań osobom bez pracy, bo na pewno (lub z wielką dozą prawdopodobieństwa) zdewastują

wynajęty lokal. Byłoby to stanowisko zdaniem Sądu daleko idące oraz krzywdzące dla bardzo dużej grupy osób – potencjalnych najemców – toteż nie można go zaaprobować.

60. Nie ma też adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem przez Spółkę wykupu polisy OC dla najemczynie lub niewyegzekwowaniem od najemczynie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej a szkodą poniesioną przez powódkę. Przede wszystkim z § 5 ust. 2 umowy najmu wynika jednoznacznie, że w razie niezawarcia takiej umowy przez najemczynie uprawnionym do jej zawarcia na koszt najemczynie jest wynajmujący (powódka i jej mąż) lub Spółka na zlecenie wynajmującego. Umowa najmu przyznawała więc powódce prawo do zawarcia umowy, której ubezpieczonym w zakresie OC byłaby najemczynie, a następnie obciążenie najemczynie kosztem składki za to ubezpieczenie. Powódka nie wyjaśniła, dlaczego sama nie skorzystała z tego uprawnienia ani nie podnosiła, aby wystąpiła do Spółki z takim zleceniem, dlatego też nie można Spółki obciążyć zarzutem zaniechania zawarcia polisy dla najemczynie.

61. Mógłby istnieć związek przyczynowy pomiędzy powstaniem uszkodzeń w lokalu powódki a zaniechaniem niezwłocznego (tzn. w najwcześniejszych możliwych terminach wyznaczonych przez ustawę) rozwiązania umowy najmu przez Spółkę. Warunkiem zajścia tego związku byłoby stwierdzenie, że gdyby Spółka doprowadziła do rozwiązania umowy najmu i opuszczenia lokalu przez najemczynie w rozsądnym czasie, to szkody byłyby nie powstały. Jak już wyżej wskazano, Spółka działając z wymaganą starannością mogłaby doprowadzić do rozwiązania umowy najmu najwcześniej z końcem lipca. Nie można więc z pewnością obciążyć Spółki odpowiedzialnością za szkody, które powstały do tego czasu. Z kolei fotografie wykonane przez powódkę 16 sierpnia 2021 r. (na taką datę wskazują nazwy plików ze zdjęciami) przedstawiają obraz długotrwałych zaniedbań i zniszczeń. Nie ma żadnych podstaw do podejrzeń, że wszystkie one powstały od 1 do 16 sierpnia 2021 r., jest wręcz bardziej prawdopodobne, że wyrządzono je wcześniej. Nie ma więc pomiędzy tymi uszkodzeniami a nienależnym wykonywaniem umowy przez Spółkę normalnego związku przyczynowego.

62. Adekwatny związek przyczynowy można natomiast dostrzec pomiędzy utraconymi przez powódkę korzyściami w postaci czynszu i pokrycia opłat administracyjnych za sierpień oraz czynszu za wrzesień 2021 r.

63. Powódka dowiodła, że mogłaby wynająć lokal państwu C. we wrześniu 2021, gdyby nie konieczność usunięcia szkód wyrządzonych przez byłą najemczynie i zbyt późne wypowiedzenie umowy najmu przez Spółkę. W świetle dotychczasowych rozważań Sąd doszedł do wniosku, że najwcześniejsze, zgodne z wymogiem należytej staranności działanie Spółki doprowadziłoby do rozwiązania umowy wypowiedzenia z końcem lipca 2021 r. Gdyby do takiego rozwiązania umowy doszło, to wszelkie prace przygotowujące lokal do wynajęcia mogłyby zostać podjęte wcześniej (w sierpniu 2021 r.), a lokal państwu C. mógłby zostać wynajęty od września. Z tego względu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 100 zł

64. W zakresie czynszu za sierpień należy zgodzić się z powódką, że w myśl art. 8 ust. 1 lit c) Regulaminu Spółka nie odpowiada za zobowiązania osób trzecich względem wynajmujących, w szczególności za zadłużenia lub wzajemne roszczenia stron transakcji, jeśli nie wynikają one bezpośrednio z działań lub zaniechań Spółki. Tym samym Spółka może odpowiadać za zadłużenia lub roszczeń stron umowy najmu, jeśli wynikają one bezpośrednio z działań lub zaniechań Spółki. Takie rozumienie tego przepisu Regulaminu (będącego wzorcem umownym) odpowiada dyrektywie interpretacyjnej z art. 385 § 1 zd. 2 k.c. (Postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta). Jest to zresztą racjonalne, aby w razie zaniechania wypowiedzenia umowy we właściwym czasie podmiot zawodowo zajmujący się organizowaniem i zarządzaniem najmem odpowiadał za nie majątkowo obok odpowiedzialności najemcy za uiszczanie czynszu najmu.

65. W przypadku czynszu i opłat za sierpień taki związek przyczynowy występuje – gdyby zgodnie z wymogami staranności Spółka wypowiedziała najemczynie umowę i doprowadziła do jej rozwiązania z końcem lipca 2021 r., to po stronie najemczynie nie powstałoby już zadłużenie z tytułu czynszu za ten miesiąc, a powódka mogłaby od tego miesiąca swobodnie zadysponować swoim lokalem (i np. wydać go panu C. w celu dokonania koniecznych napraw).

Stało się jednak inaczej, w związku z czym Spółka może umownie odpowiadać za zadłużenie najemczynie za sierpień 2021 r.

66. Wysokość szkody poniesionej przez powódkę w związku z powyższym wymaga uwzględnienia tego, że Spółka pobierała wynagrodzenie od wpłacanego czynszu w kwocie 15% plus VAT. Gdyby najemczynie wpłaciła taki czynsz, to Spółka miałaby prawo do pobrania takiego wynagrodzenia, w związku z czym w ramach szkody, której naprawienia może domagać się od Spółki, nie mieści się kwota tego wynagrodzenia. Tym samym szkoda w postaci „czynszu” (2 100 zł) należnego za sierpień 2021 r. podlegała obniżeniu o 15% plus VAT, czyli o 387,45 zł, do kwoty 1 712,55. Z kolei z tytułu części czynszu przeznaczanej na opłaty eksploatacyjne oraz opłaty niezależne od właściciela najemczynie powinna była uiścić 1 130,67 zł – kwota wskazana w umowie podwyższona o 30,67 wykazane fakturą z prognozą zużycia płatną do 10.09.2021 r. za sierpień i wrzesień 2021 r. – opłaty za media stanowią opłaty niezależne od właściciela, więc nie było wymagane ich wypowiedzenie, a jedynie zawiadomienie o ich wysokości). Z tytułu odszkodowania za zobowiązania najemczynie z sierpnia 2021 r. Sąd zasądził od pozwanego kwotę 2 843,22 zł.

67. W sumie zatem Sąd zasądził od pozwanego (...) S.A. na rzecz powódki kwotę 4 943,22 zł, a w pozostałym zakresie powództwo względem (...) S.A. zostało oddalone.

### **Odsetki**

68. Ubezpieczyciel zobowiązany jest do wypłaty odszkodowania, zgodnie z art. 817 § 1 k.c., w terminie trzydziestu dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia o wypadku. Wezwanie do zapłaty odszkodowania, stanowiące zarazem informację o zajściu wypadku ubezpieczeniowego, doręczono pozwanemu 7 lutego 2022 r. Termin trzydziestu dni upływał zatem 10 marca 2022 r., a od 11 marca 2022 r. pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą odszkodowania, w związku z czym na podstawie art. 481<sup>1</sup> k.c. zasądzono na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie od 11 marca 2022 r.

69. Sąd nie zasądził natomiast odsetek ustawowych od dnia 11 lutego 2022 r., tj. dnia następującego po dacie wskazanej w decyzji odmawiającej wypłaty odszkodowania. Ustawa przyznaje ubezpieczycielowi termin trzydziestu dni na podjęcie decyzji o wypłacie odszkodowania i przed jego upływem nie można mu zarzucić popadnięcia w opóźnienie (chyba że np. w OWU albo umowie ubezpieczenia przewidział inny, krótszy termin). Ubezpieczyciel swoją decyzją o odmowie wypłaty odszkodowania nie jest związany i może ją zmienić, w związku z czym nie ma zdaniem Sądu podstaw do uznania, że poinformowanie o odmowie wypłaty odszkodowania wcześniej niż przed upływem 30 dni od dnia zawiadomienia o szkodzie wywołuje skutek w postaci skrócenia terminu na wypłatę odszkodowania wskazanego w art. 817 k.c.

### **Koszty postępowania**

70. Jak wspomniano na wstępie wyrok, pomimo rozstrzygnięcia o części roszczeń zgłoszonych w pozwie, ma w stosunku do pozwanego (...) S.A. charakter rozstrzygnięcia końcowego, gdyż rozstrzyga o całości roszczenia zgłoszonego przeciwko temu pozwanemu. Na podstawie art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. zachodziła więc potrzeba orzeczenia o wzajemnym rozliczeniu kosztów pomiędzy powódką a tym pozwanym.

71. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 100 zd. 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd uwzględnił, że roszczenie powódki przeciwko (...) S.A. zostało uwzględnione w 18% (4 943,22 / 26 931,43 \* 100%). Oznacza to, że powódka mogła domagać się od pozwanego 18% z poniesionych przez siebie kosztów (17 zł opłaty skarbowej, 1 458 zł opłaty od pozwu i 3 600 zł kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie), a pozwany od powódki 82% poniesionych kosztów (3 600 zł kosztów zastępstwa procesowego na podstawie analogicznego rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Powódka mogła zatem żądać od pozwanego 913, 50 zł, a pozwany od powódki 2 952 zł z tego tytułu. Po

zbilansowaniu tych kwot otrzymuje się 2 038,50 zł, którą to kwotę Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego i powiększył o odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Zarządzenie:

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)