

Sygn. akt XV GC upr 190/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział XV Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Filip Wesołowski

Protokolant: Paulina Kałuska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2014 roku we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. we W.

przeciwko K. K. i J. K.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 6100 zł (sześć tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 1450 zł kosztów procesu.

Sygn. akt XV GC upr 190/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 sierpnia 2013 roku strona powodowa (...) spółka z o.o. we W. domagała się od pozwanych K. K. i J. K., prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c., zasądzenia kwoty 6100 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łączyła ją z pozwanymi umowa najmu lokalu użytkowego. Po zakończeniu umowy strona powodowa wydała lokal pozwanym, którzy zgłosili zastrzeżenia do jego stanu. Strona powodowa była gotowa do doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z umową, jednak działający w jej imieniu wykonawca nie został dopuszczony do wykonywania jakichkolwiek robót. Pozwani po zakończeniu okresu najmu nie zgłosili jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych, które uzasadniałyby zatrzymanie wpłaconej kaucji. Nie zwrócili także kaucji, mimo wezwania do zapłaty.

W dniu 23 września 2013 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 1280 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznali, że łączyła ich ze stroną powodową umowa wskazana w pozwie. Zarzucili jednak, że zgodnie z podpisanym przez obie strony protokołem zdawczo-odbiorczym zgłosili liczne zastrzeżenia co do stanu zwracanego lokalu, a działania strony powodowej (zmierzające do doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z umową) były pozorne. Pozwani zarzucili także, że koszty przewrócenia lokalu do stanu poprzedniego przekraczają wysokość wpłaconej kaucji.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu. Wskazała, że pozwani w żaden sposób nie wykazali, żeby ponieśli jakiegokolwiek koszty związane z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego. Strona powodowa wskazała także, że ewentualne roszczenia pozwanych o naprawienie szkody z tytułu pogorszenia (uszkodzenia) przedmiotu najmu uległy już przedawnieniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 czerwca 2001 roku H. K. i K. K., prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (wynajmujący), zawarli z (...) spółką z o.o. we W. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 130 m², położonego we W. przy ul. (...).

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 3900 zł netto, płatny z góry do rąk wynajmujących do dnia piątego każdego miesiąca, począwszy od daty podpisania umowy najmu. Czynsz obejmował opłaty za ogrzewanie i wodę, a opłatę za energię elektryczną miał wносить najemca według wskazań licznika. Wynajmujący zastrzegli sobie prawo do corocznego, po raz pierwszy po roku od daty podpisania umowy najmu, rewaloryzowania czynszu o wskaźnik inflacji za ostatni poprzedzający rewaloryzację kwartał.

W dniu podpisania umowy najemca wpłacił wynajmującym kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu (3900 zł) w celu zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w wyposażeniu lokalu. Kaucja bez oprocentowania miała zostać zwrócona najemcy w dniu zwrotu lokalu wynajmującym.

Po zakończeniu okresu najmu najemca zobowiązany był zwrócić lokal w stanie niepogorszonym bardziej, niż wynika to z normalnego użytkowania.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 września 2001 roku do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Obie strony zastrzegły sobie trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy.

(dowód: bezsporne;

umowa z dnia 18.06.2001 roku – k. 21-22,

dowód wpłaty – k. 23)

W dniu 23 sierpnia 2011 roku K. K. i J. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...)s.c. (wynajmujący) zawarli z (...) spółką z o.o. we W. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 160 m², położonego na parterze budynku przy ul. (...) we W., w skład którego wchodził lokal biurowy, lokal mieszkalny oraz klatka schodowa.

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 6100 zł netto, płatny z góry do piątego dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez wynajmujących faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wynajmujących wskazany na fakturze. Czynsz obejmował opłaty za ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę oraz ścieki. Najemca zobowiązał się poznosić (poza czynszem najmu) opłaty za zużytą energię elektryczną według wskazań liczników, opłatę za parking, opłatę za wywóz śmieci oraz opłatę za umieszczenie reklamy w wysokości dotychczas obowiązującej.

Wynajmujący oświadczyli, że najemca wpłacił na ich rzecz kaucję w wysokości 3900 zł w celu zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody wyrządzone w lokalu. Najemca zobowiązał się także do wpłaty do dnia 1 września 2011 roku kwoty 2200 zł w celu uzupełnienia kaucji, która powinna wynosić równowartość kwoty jednomiesięcznego czynszu. Kaucja miała stanowić zabezpieczenie wynajmujących za ewentualne szkody wyrządzone przez najemcę w przedmiocie najmu. Po zakończeniu okresu najmu nieoprocentowana kaucja miała zostać zwrócona najemcy na jego rachunek bankowy wyszczególniony w protokole zdawczym lokalu.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 1 września 2011 roku, a każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za pisemnym, trzymiesięcznym wypowiedzeniem, dokonanym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Po rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązany był do wydania wynajmowanego lokalu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia eksploatacyjnego, w stanie wolnym od osób i rzeczy jego prawa reprezentujących, a także do usunięcia dokonanych ulepszeń i zmian oraz doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego z pierwszego dnia najmu, chyba że strony oświadczą inaczej w oddzielnym postanowieniu. Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez strony. Jeżeli zajdzie taka konieczność, integralną częścią wymienionego protokołu miała być dokumentacja zdjęciowa, określająca stan faktyczny przedmiotu najmu.

(dowód: bezsporne;

umowa z dnia 23.08.2011 roku – k. 13-20)

W dniu 1 września 2011 roku najemca wpłacił na konto wynajmujących brakującą część kaucji w kwocie 2200 zł.

(dowód: bezsporne;

potwierdzenie przelewu – k. 24)

W piśmie z dnia 22 maja 2012 roku najemca wypowiedział wynajmującą umowę najmu z dnia 23 sierpnia 2011 roku (ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku).

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 22.05.2012 roku – k. 25)

W dniu 31 sierpnia 2012 roku najemca przekazał wynajmującym lokal użytkowy, położony we W. przy ul. (...). W protokole zdawczo-odbiorczym stwierdzono liczne pozostałości po zamontowanej instalacji alarmowej i klimatyzacji oraz ubytki w ścianach. Stwierdzono także, że najemca pozostawił elementy oświetleniowe i meble, a z istniejącej łazienki wybudował dwie ubikacje wyposażone w systemy podtynkowe i wykończone płytami granitowymi. Najemca zgłosił gotowość dokonania pozostałych prac (w zakresie zgłoszonych uwag) w terminie do dnia 3 września 2012 roku.

(dowód: bezsporne;

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31.08.2012 roku – k. 26-27;

przesłuchanie strony powodowej z dnia 14.11.2014 roku [0:26-0:33];

przesłuchanie pozwanego z dnia 14.11.2014 roku [0:33-0:50])

Mimo zakończenia obowiązywania umowy oraz przekazania wynajmującym lokalu użytkowego najemca pozostawił dokonane w lokalu nakłady. Na zewnątrz budynku (na ścianach) najemca pozostawił też zamontowane uchwyty klimatyzatorów, które nie zostały usunięte.

(dowód: bezsporne;

dokumentacja zdjęciowa – k. 74-80 i 88-99;

przesłuchanie strony powodowej z dnia 14.11.2014 roku [0:26-0:33];

przesłuchanie pozwanego z dnia 14.11.2014 roku [0:33-0:50])

Po przekazaniu lokalu użytkowego wynajmującym najemca zlecił (...) spółce z o.o. w B. (reprezentowanej przez prezesa zarządu J. G.) dokonanie dalszych prac naprawczych w lokalu (w celu doprowadzenia go do stanu poprzedniego), polegających przede wszystkim na demontażu zewnętrznych uchwytów klimatyzatorów.

Po przyjęciu zlecenia J. G. przybył do lokalu w celu dokonania obmiarów oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, jednak wynajmujący (K. K.) odmówił dopuszczenia go do wykonywania powyższych prac przygotowawczych.

(dowód: zeznania J. G. z dnia 14.11.2014 roku [0:07-0:16])

Pismem z dnia 19 września 2012 roku najemca wezwał wynajmujących do zwrotu kaucji w kwocie 6100 zł (kwoty dochodzonej pozwem) w terminie do dnia 26 września 2012 roku.

(dowód: bezsporne;

wezwanie do zapłaty z dnia 19.09.2012 roku z dowodem nadania – k. 28)

W dniu 10 października 2013 roku H. K. złożyła oświadczenie, w którym wskazała, że w trakcie sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego prezes zarządu najemcy (B. Ł.) została poinformowana o możliwości zaliczenia kaucji na poczet strat wyrządzonych w lokalu przez najemcę.

(dowód: bezsporne;

oświadczenie z dnia 10.10.2013 roku – k. 37;

zeznania świadka H. K. z dnia 14.11.2014 roku [0:17-0:23])

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnieniu.

Strona powodowa domagała się zwrotu kaucji gwarancyjnej (po zakończeniu umowy najmu lokalu użytkowego) w wysokości 6100 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani przyznali, że otrzymali od strony powodowej kaucję gwarancyjną (w wysokości 6100 zł) oraz że po zakończeniu obowiązywania umowy (i zwrocie przedmiotu najmu) jej nie zwrócili, ponieważ w ich ocenie strona powodowa nie doprowadziła lokalu do stanu pierwotnego, a koszt robót naprawczych miał przekroczyć wysokość kaucji.

Bezsporne w niniejszej sprawie było przede wszystkim zawarcie przez strony umowy najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...), uiszczenie przez stronę powodową kaucji gwarancyjnej (w wysokości 6100 zł), zakończenie obowiązywania umowy wskutek wypowiedzenia umowy przez stronę powodową oraz zwrot pozwanym przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Istota niniejszego sporu sprowadzała się natomiast do tego, czy pozwani byli zobowiązani do zwrotu stronie powodowej wpłaconej kaucji.

Trzeba w tym miejscu podkreślić, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie

dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierać żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w niniejszej sprawie co do zasady to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego roszczenia. Skoro jednak pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznali właściwie wszystkie okoliczności faktyczne będące podstawą pozwu, a co za tym idzie potwierdzili, że stronie powodowej przysługuje wierzytelność dochodzona pozwem, a zarzucili jedynie, że koszty doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego przekraczają wysokość wpłaconej kaucji, to w zakresie podniesionego zarzutu ciężar dowodu spoczywał na pozwanych.

Strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W niniejszej sprawie pozwani oddali stronie powodowej przedmiot najmu w postaci lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), a strona powodowa zobowiązana była uiszczać z tego tytułu oznaczony w umowie czynsz. Na zabezpieczenie należności przysługujących wynajmującym (pozwany) strona powodowa wpłaciła kaucję gwarancyjną w wysokości 6100 zł (w celu zabezpieczenia i zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu). W związku z rozwiązaniem umowy najmu (i zwrotem przedmiotu najmu) pozwani byli zobowiązani do przekazania (zwrotu) nieoprocentowanej kaucji stronie powodowej.

Należy w tym miejscu podkreślić, że co do zasady kaucja zabezpiecza należności wynajmującego z tytułu najmu. Przyjmuje się przy tym, że chodzi nie tylko o ewentualny zaległy czynsz, czy też odszkodowanie za szkody wyrządzone przez najemcę nienależytych wykonywaniem jego obowiązków wynikających z umowy najmu, ale należność wpłacona z tytułu kaucji powinna także dać wynajmującemu możliwość zaspokojenia jego roszczenia w razie bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Kaucja właściwie nie została zdefiniowana ustawowo. Nie ulega jednak wątpliwości, że istnieją określone cechy, które pozwalają na zakwalifikowanie danego stosunku prawnego jako umowy kaucji. Jest to umowa kausalna (prawną przyczyną przysporzenia jest zabezpieczenie wierzytelności, na przykład z tytułu czynszu najmu), nosząca cechy depozytu nieprawidłowego i realna, w której kaucjodawca przekazuje określoną ilość pieniędzy, a kaucjobiorca może z nich korzystać i zobowiązuje się do ich zwrotu. Kaucja ma również charakter akcesoryjny, jest bowiem ściśle związana ze stosunkiem prawnym, który zabezpiecza (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 roku, V CSK 204/10, LEX nr 784977).

Jak już wyżej wskazano pozwani zarzucili, że koszty doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego przekraczają wysokość wpłaconej przez stronę powodową kaucji. W ocenie Sądu zarzut powyższy był w istocie zarzutem zaistnienia po stronie pozwanych szkody polegającej na poniesieniu kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

Pod pojęciem szkody, stanowiącej podstawową przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, należy rozumieć powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między jego obecnym stanem majątkowym, a takim stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Wszelka szkoda, rozpatrywana jako uszczerbek o

charakterze majątkowym, może mieć w świetle przepisów kodeksu cywilnego (art. 361 §2 k.c.) postać dwojaką. Może ona bowiem obejmować zarówno stratę, jakiej doznaje mienie uszkodzone, wskutek czego uszkodzony staje się uboższy (*damnum emergens* czyli szkoda rzeczywista), jak również utratę korzyści, jakiej spodziewać mógł się uszkodzony, gdyby mu nie wyrządzono szkody, wskutek czego uszkodzony nie staje się bogatszy (*lucrum cessans*). Podstawę obliczenia wysokości szkody stanowić powinno uchwycenie różnicy między stanem majątku osoby uszkodzonej, który rzeczywiście istnieje po nastąpieniu zdarzenia wywołującego szkodę, a stanem majątku hipotetycznym, pomyślanym jako stan, który urzeczywistniłby się, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Podstawą skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego jest wykazanie istnienia pomiędzy określonym zdarzeniem a szkodą normalnego związku przyczynowego (art. 361 §1 k.c.). Tak rozumiany związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem określonego rodzaju zdarzeń. Ocena, czy skutek jest normalny powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego i zasad wiedzy naukowej, specjalnej (tak na przykład Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 czerwca 1956 roku, III CR 515/56, OSNC 1957, nr 1, poz. 24).

Biorąc powyższe pod uwagę trzeba przede wszystkim podkreślić, że pozwani w żaden sposób nie wykazali (właściwie nawet nie próbowali wykazać), że zostały spełnione przesłanki ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej strony powodowej (a to na nich spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu).

Pozwani nie udowodnili więc, że w ich majątku powstała w ogóle jakaś szkoda, a więc że ponieśli oni jakiegokolwiek koszty przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Pozwani zresztą nie próbowali nawet określić wysokości szkody, wskazując jedynie, że przekraczała ona kwotę kaucji. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w takiej sytuacji pozwani powinni precyzyjnie wskazać, jakie ewentualne prace (i jakiej wartości) zostały wykonane, aby przywrócić lokal do stanu pierwotnego.

Niezależnie od powyższego należy także zauważyć, że mimo podniesienia powyższego zarzutu (zaistnienia szkody wskutek braku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego), pozwani nie wywiedli z niego żadnych przewidzianych prawem skutków. Brak jest bowiem zarówno w korespondencji przedsądowej, jak i w toku procesu jakiegokolwiek oświadczenia o potrąceniu ewentualnej wierzytelności z tytułu poniesionej szkody z wierzytelnością strony powodowej z tytułu wpłaconej kaucji. Nie ulega przy tym wątpliwości, że ewentualne oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności nie mogłoby być złożone w sposób dorozumiany, ale musiałoby w sposób precyzyjny określać obie wierzytelności (ich wysokość) oraz zawierać dostateczną wolę potrącenia (abstrahując już oczywiście od kwestii udowodnienia istnienia i wysokości ewentualnej wierzytelności przedstawionej do potrącenia).

Należy w tym miejscu wskazać, że bezspornie strona powodowa po zakończeniu obowiązywania umowy oraz przekazaniu pozwanym lokalu użytkowego pozostawiła zamontowane na ścianach budynku uchwyty klimatyzatorów. Nie ulega jednak wątpliwości (i w tym zakresie Sąd w całości dał wiarę świadkowi J. G.), że strona powodowa zgłosiła gotowość dokonania prac polegających na ich usunięciu i tym samym przywróceniu stanu pierwotnego, jednak skierowany przez stronę powodową wykonawca nie został wpuszczony na teren pozwanych i odmówiono mu zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac (choćby dokonanie wstępnych pomiarów).

Trzeba także podkreślić, że sam pozwany (K. K.) w trakcie przesłuchania niewątpliwie przyznał, że w rzeczywistości pozwani nie ponieśli żadnych kosztów związanych z ewentualnym demontażem uchwytów klimatyzatorów (także w postaci prac tynkarskich czy malarskich), ponieważ do chwili obecnej prace takie nie zostały wykonane.

Zgodnie z art. 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Nie ulega przy tym wątpliwości, że termin zwrotu kaucji gwarancyjnej wynikał wprost z wystosowanego do pozwanych wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.), a odsetki ustawowe należały się stronie powodowej od dnia następnego po terminie wskazanym w wezwaniu (a więc zgodnie z żądaniem).

Umowa najmu została przez pozwanych zawarta w ramach spółki cywilnej. Dlatego też ich odpowiedzialność była solidarna (art. 864 k.c.).

Biorąc wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę na podstawie łączącej strony umowy najmu (w szczególności §7) w zw. z art. 864 k.c. oraz art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Mając na względzie wynik sprawy stronie powodowej należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 250 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1200 zł, ustalone zgodnie z §2 i §6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).