

# Najemcy wolno kuć w ścianach

Skoro właściciel mieszkania zgodził się w umowie na zawieszenie obrazów, nie ma prawa żądać pieniędzy za usunięcie dziur

Krótko mówiąc, najemca może pozostawić po sobie większe zniszczenia. Wynika to z wyroku wydanego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie ([sygn. VI ACa 430/07](#)).

Kwestia ta wynikała w sporze, czy zostawienie w luksusowym mieszkaniu 54 dziur po hakach mieści się w prawidłowym używaniu mieszkania, czy też go przekracza i należy obciążyć remontem najemcę.

## Przykład:

Pewien zagraniczny menedżer wynajął w Warszawie luksusową willę na dwa lata, z możliwością skrócenia kontraktu (za trzymiesięcznym wypowiedzeniem).

W umowie ustalono, że ustawi w mieszkaniu własne meble, przywiezie też ze sobą wiele obrazów. Po ponad roku doszło do rozwiązania umowy za wspomnianym wypowiedzeniem, ale została kwestia rozliczeń. Otóż właścicielka mieszkania odmówiła zwrotu części kaucji, gdyż potraciła sobie z niej wydatki niezbędne na wyremontowanie opuszczonych pomieszczeń. Poszło o zlikwidowanie 54 dość dużych dziur po hakach, na których lokator powiesił obrazy.

Zgodnie z art. 675 § 1 kodeksu cywilnego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Pełnomocnik najemcy mówił przed sądem, że wynajmująca musiała zdawać sobie sprawę, jakiemu klientowi oddaje dom, że będzie to szczególnie najemca, że przywiezie wiele obrazów, że na czymś muszą one wisieć.

Pełnomocnik właścicielki mówiła z kolei, że w domu były wysokiej jakości tynki (strukturalne) i dziur nie da się usunąć drobnymi naprawami. Z usytuowania wynikało, że pod niektóre obrazy wybijano je kilkakrotnie, nieudolnie. Nie jest to więc normalny stan po najmie, o którym mówi kodeks.

Sąd Apelacyjny w Warszawie przyznał jednak rację najemcy.

– To zdanie o niepogorszonym stanie lokalu trzeba czytać wraz ze zdaniem drugim: że najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania  
– wskazał w uzasadnieniu sędzia Ryszard Sarnowicz.

SA zwrócił uwagę, że obie strony umowy wiedziały, że będą wnoszone meble i wieszane obrazy najemcy, co wymagało kucia dziur. Nie dopatrywał się więc w tym wypadku ani nadmiernej eksploatacji, ani tym bardziej świadomego niszczenia mieszkania.

Wyrok jest prawomocny i ostateczny.