

Sygnatura akt VIII C 2411/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Tomasz Kalsztein

Protokolant sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. L.

przeciwko (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Spółki ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda Z. L. kwotę 10.910,68 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset dziewięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 października 2017 roku do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w części w zakresie kwoty 3.780 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt złotych);
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od pozwanej (...) Spółki ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda kwotę Z. L. kwotę 1.958,16 zł (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych szesnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w części.

Sygn. akt VIII C 2411/17

UZASADNIENIE

W dniu 6 października 2017 roku powód Z. L., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. powództwo o zapłatę kwoty 14.730,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż w dniu 23 marca 2017 roku zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu o powierzchni 245 m², na mocy której wydał pozwanemu lokal, najemca zaś obowiązał się do opłacania miesięcznego czynszu w wysokości 3.500 zł, powiększonego o stawkę podatku VAT – 8%, a także opłat eksploatacyjnych. Od maja 2017 roku pozwany zaprzestał uiszczania opłat. Na żądanie pozwu składają się zaległe opłaty czynszowe oraz eksploatacyjne w łącznej kwocie 14.485,53 zł, powiększone o zaległość odsetkową w wysokości 245,02 zł. Powód dodatkowo wyjaśnił, że pozwany porzucił lokal i pozostawił go w stanie niezabezpieczonym, w konsekwencji czego, pismem z dnia 11 sierpnia 2017 roku umowa najmu została pozwanemu wypowiedziana, a jednocześnie najemca został wezwany do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 25 sierpnia 2017 roku. Pozwany zaniechał powyższego, dlatego też powód w dniu 1 września 2017 roku sporządził protokół zdawczo-odbiorczy oraz udokumentował stan lokalu na zdjęciach. W związku z koniecznością przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego powód zatrzymał wpłaconą przez najemcę kaucję w wysokości 3.500 zł.

(pozew k. 3-5)

W dniu 16 listopada 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9247/17), którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 55)

Nakaz ten pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżył sprzeciwem w całości. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego, nie kwestionując zapisów łączącej strony umowy najmu wskazał, iż przedmiotowy lokal był zajmowany przez pracowników budowlanych. Począwszy od czerwca 2017 roku z uwagi na przerwę w wykonywaniu prac na budowie, pozwany nie kwaterował w lokalu swoich pracowników. Lokal ten został zamknięty i zabezpieczony, pozostawiono w nim również należące do pracowników rzeczy osobiste. Kiedy w lipcu 2017 roku osoby te przyszły po ich odbiór okazało się, że lokal został zabezpieczony przez powoda dodatkowym zamknięciem. Pozwany skontaktował się wówczas z powodem, prosząc o udostępnienie lokalu, co jednak nie nastąpiło, powód uzależnił bowiem ponowne wydanie lokalu od uregulowania rzekomych zaległości czynszowych. W ocenie pozwanego żądania powoda dotyczące należności za lokal są bezpodstawne, dotyczą bowiem okresu, w którym lokal ten był zamknięty (czerwiec-sierpień), zaś za okres wcześniejszy (tj. do maja 2017 roku włącznie) wszelkie płatności zostały uregulowane. Jednocześnie pozwany zaprzeczył, aby otrzymał faktury za media, akcentując, że te zostały przesłane na nieprawidłowy adres. Wyjaśnił ponadto, iż z uwagi na brak możliwości korzystania z lokalu pismem z dnia 24 lipca 2017 roku wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Na koniec pozwany, z ostrożności procesowej, zgłosił zarzut potrącenia kwoty uiszczonej kaucji w wysokości 3.500 zł oraz kwoty 15.000 zł stanowiącej równowartość rzeczy pozostawionych w lokalu, które nie zostały mu wydane.

(sprzeciw k. 58-63)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, że pod koniec lipca 2017 roku skontaktował się z jego córką pełnomocnik pozwanego, który zażądał udostępnienia lokalu bliżej nieokreślonym obywatelom Ukrainy w celu odebrania ich ruchomości. Pozwany został wówczas poinformowany o okolicznościach zabezpieczenia lokalu oraz o gotowości do jego ponownego udostępnienia po przedłożeniu przez w/w osoby stosownego upoważnienia udzielonego przez najemcę. Wobec powstałych w czasie rozmowy rozbieżności na temat wysokości zadłużenia lokalu ustalono, iż stosowne wyliczenie zostanie przesłane na adres e-mail pełnomocnika pozwanego. Powód dodał, że nie był uprzedzony o planowanej wizycie pracowników pozwanego, a obawiał się udostępnić lokal osobom mu nieznanym, co do których nie miał wiedzy, czy działają w imieniu pozwanego. Odnosząc się do nieprawidłowego zaadresowania korespondencji kierowanej do pozwanego powód przyznał, iż w adresie podano błędną nazwę ulicy (S. lub S., przy prawidłowej nazwie S.), akcentując przy tym, że wobec podania prawidłowego kodu pocztowego, przesyłki zostały doręczone adresatowi. Jednocześnie powód zaprzeczył, aby miał możliwość otrzymania oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu, to bowiem zostało zaadresowane na ulicę (...) w Ł., kod pocztowy 90-302, tymczasem adres powoda to Ł., ul. (...), kod pocztowy 90-036. Na koniec powód uznał zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia za niedopuszczalny, zaznaczając dodatkowo, iż potrącił wpłaconą kaucję z poniesionymi kosztami przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, a zatem w dacie złożenia przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu wierzytelność ta już nie istniała.

(odpowiedź na sprzeciw k. 73-75v.)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe w sprawie, przy czym na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku powód cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 3.780 zł obejmującej należność za sierpień 2017 roku.

(pismo procesowe pozwanego k. 109-113, protokół rozprawy k. 116-122)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 marca 2017 roku powód Z. L., jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) w Ł., zawarł z pozwanym (...) Sp. z o.o. w K. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 245 m², położonego na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w Ł. Przedmiotowa umowa, zawarta na czas oznaczony do dnia 1 kwietnia 2018 roku, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 3.500 zł + podatek VAT 8% (280 zł), w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca. Ponadto najemca był obowiązany do uiszczania na rzecz wynajmującego opłat dodatkowych za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków (rozliczanych według stanu licznika) oraz za ogrzewanie budynku (rozliczanych według metrażu), w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu, przekraczających normalne zużycie, w umowie ustalono kaucję w kwocie 3.500 zł. Wynajmujący był uprawniony do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym m.in. gdy najemca dopuszczał się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub użytkował lokal w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbywał go w stopniu narażającym na uszkodzenie. Zgodnie z postanowieniami umowy, przedmiot najmu miał być wykorzystywany przez najemcę na cele mieszkaniowe dla jego pracowników.

W dacie podpisania umowy pozwany przekazał córce powoda kwotę 7.000 zł tytułem kaucji (3.500 zł) oraz miesięcznego czynszu netto (3.500 zł).

(umowa najmu k. 15-18, oświadczenie k. 64)

Po wydaniu lokalu pozwanemu, ten dokonał z tytułu obciążających go opłat, dwóch wpłat na rzecz powoda. I tak, w dniu 19 maja 2018 roku pozwany uiścił kwotę 3.000 zł, natomiast w dniu 23 maja 2017 roku kwotę 1.408,21 zł.

W dniu 15 maja 2017 roku powód wystawił na pozwanego fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 638,90 zł z tytułu należności za ogrzewanie (gaz CO) za okres od 31.03.2017 do 30.04.2017. Faktura ta została doręczona powodowi w dniu 16 maja 2017 roku, a więc zgodnie z postanowieniami umowy, podlegała zapłacie do dnia 30 maja 2017 roku.

W dniu 1 czerwca 2017 roku powód wystawił na pozwanego fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę: 3.780 zł z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2017 roku oraz 180 zł z tytułu wywozu nieczystości. Fakturę tę powód otrzymał w dniu 5 czerwca 2017 roku, a więc podlegała ona zapłacie – w zakresie kwoty 180 zł – do dnia 19 czerwca 2017 roku.

W dniu 20 czerwca 2017 roku powód wystawił na pozwanego fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę: 206,12 zł z tytułu należności za ogrzewanie za okres od 30.04.2017 do 31.05.2017, 230,87 zł tytułem należności za wodę za okres od 4.05.2017 do 16.06.2017, 241,61 zł tytułem należności za ścieki za w/w okres oraz 1.468,03 zł z tytułu należności za energię elektryczną. Fakturę tę powód otrzymał w dniu 22 czerwca 2017 roku, a więc podlegała ona zapłacie do dnia 6 lipca 2017 roku.

W dniu 1 lipca 2017 roku powód wystawił na pozwanego fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę: 3.780 zł z tytułu czynszu za miesiąc lipiec 2017 roku oraz 180 zł z tytułu wywozu nieczystości. Fakturę tę powód otrzymał w dniu 12 lipca 2017 roku, a więc podlegała ona zapłacie – w zakresie kwoty 180 zł – do dnia 26 lipca 2017 roku.

W dniu 7 sierpnia 2017 roku powód wystawił na pozwanego fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 3.780 zł z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2017 roku.

Ponadto powód w dniu 25 lipca 2017 roku wystawił dwie faktury korygujące nr (...) i (...), dotyczące faktur nr (...), którymi zmienił zapisy w treści pierwotnych faktur, bez zmiany należności nimi objętych.

(faktury wraz z dowodem doręczenia przesyłki k. 19-30v.)

Pozwany nie zapłacił należności, o których mowa wyżej, na skutek czego powód pismem z dnia 2 lipca 2017 roku wezwał go do uregulowania zaległości czynszowej oraz opłat eksploatacyjnych, które na dzień 28 czerwca 2017 roku wyrażały się kwotą 6.745,53 zł.

(wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia przesyłki k. 37-38v.)

W (...) córka powoda P. L. spostrzegła, że drzwi od przedmiotowego lokalu użytkowego nie są zamknięte na klucz, a jednocześnie nikt w tym lokalu nie przebywał. Z obawy przed mogącą powstać w lokalu szkodą oraz powziętym podejrzeniem, iż lokal mógł zostać porzucony przez najemcę, córka powoda zamknęła lokal na klucz, a jednocześnie lokal ten został zabezpieczony w dodatkowy sposób – poprzez założenie kłódki. Następnie bezskutecznie próbowała się ona skontaktować z pozwanym, celem wyjaśnienia zaistniałej sytuacji.

Po tym zdarzeniu, w dniu 25 lipca 2017 roku, doszło do kontaktu pomiędzy pełnomocnikiem pozwanego a P. L., który dotyczył wpuszczenia do lokalu osób pochodzenia ukraińskiego, celem odebrania przez nich swoich rzeczy. Córka powoda, a następnie reprezentujący powoda adwokat, uzależnili wyrażenie zgody na powyższe od przedłożenia przez osoby chcące dostać się do lokalu udzielonego im przez pozwanego pełnomocnictwa, które to żądanie nie zostało jednak uwzględnione.

(zeznania świadka A. S. 00:16:10-00:27:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 roku, zeznania świadka P. L. 00:27:41-00:37:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 roku)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2017 roku powód na podstawie § 12 ust. 1 umowy najmu, uwzględniając użytkowanie lokalu w sposób sprzeczny z umową, zaniedbywanie lokalu w stopniu narażającym na jego uszkodzenie oraz fakt zaprzestania regulowania płatności, wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie powód wezwał najemcę do opróżnienia lokalu oraz przywrócenia go do stanu poprzedniego w terminie do dnia 26 sierpnia 2017 roku, a także do przystąpienia osoby upoważnionej do występowania w imieniu spółki do protokolarnego zdania lokalu w terminie do dnia 25 sierpnia 2017 roku. Powód zastrzegł, że brak reakcji na wezwanie skutkować będzie uznaniem, że rzeczy pozostawione w lokalu zostały porzucone oraz dokonaniem opróżnienia lokalu i przywrócenia go do stanu poprzedniego na ryzyko i koszt najemcy. Zadłużenie lokalu na dzień sporządzania oświadczenia, o którym mowa, wynosiło 14.485,53 zł.

(wypowiedzenie umowy wraz z dowodem doręczenia przesyłki k. 39-41)

Pozwany nie spłacił zadłużenia, o którym mowa wyżej, nie stawiał się również we wskazanym przez powoda dniu celem spisania protokołu zdawczo-odbiorczego oraz opróżnienia lokalu. Wobec inercji pozwanego, powód w dniu 1 września 2017 roku sporządził jednostronnie protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. Odnośnie jego stanu powód poczynił następujące uwagi: „lokal brudny, zniszczony, poroskuwany, parter zalany, wykładziny zniszczone brudne bardzo”. Oprócz spisania protokołu powód sporządził dokumentację fotograficzną obrazującą stan lokalu.

(protokół zdawczo-odbiorczy k. 42-43, wydruk z dokumentacji fotograficznej k. 44-52)

W piśmie z dnia 2 listopada 2017 roku powód poinformował pozwanego, iż podjął czynności zmierzające do uporządkowania lokalu i zabezpieczenia pozostawionych w jego wnętrzu ruchomości, z tytułu których poniósł koszt 3.690 zł. Jednocześnie powód oświadczył, iż na podstawie § 8 ust. 5 umowy oraz przepisów Kodeksu cywilnego, dokonuje potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 3.690 zł z przysługującą pozwanemu wierzytelnością z tytułu wniesionej na etapie zawierania umowy najmu kaucji w wysokości 3.500 zł, ponadto wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 190 zł.

(pismo z dnia 2 listopada 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 79-82, faktura k. 94)

Wszelką korespondencję dla pozwanego powód kierował na adres: K., ul. (...) lub K., ul. (...), podając za każdym razem nazwę pozwanego oraz kod pocztowy 31-038. W K. nie ma ulicy (...), ani S., zaś pozwany ma swoją siedzibę przy ul. (...)

(kod pocztowy 31-038). Pomimo błędnego adresowania przesyłek do pozwanego, były one każdorazowo odbierane przez osoby upoważnione będące pracownikami pozwanego.

(dowód doręczenia przesyłki k. 20-21v., 23-23v., k. 26-26v., k. 28-28v., k. 30-30v., k. 38-38v., k. 41-41v., k. 81-82)

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia w ocenie Sądu nie budziła wątpliwości. Sąd oparł się ponadto na zeznaniach świadków A. S. i P. L.. Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przesłuchanie świadków A. M., I. K. i S. V. na okoliczności wskazane w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w piśmie procesowym złożonym przez pełnomocnika pozwanego w toku rozprawy, jak również dowód z przesłuchania w charakterze strony A. K.. Wprawdzie wnioski dowodowe w powyższym zakresie zostały zgłoszone już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, to jednocześnie strona pozwana w złożonym środku zaskarżenia nie wskazała adresów wnioskowanych świadków oraz A. K., nie uczyniła tego również na żądanie Sądu wyrażone w wezwaniu z dnia 2 lutego 2018 roku. Relevantnym jest podkreślenie, że w przedmiotowym wezwaniu wprost zastrzeżono rygor w postaci oddalenia wniosków dowodowych, a zatem pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, musiał mieć świadomość, iż jego inercja w powyższym zakresie może pociągać za sobą negatywne skutki procesowe. Pomimo zastrzeżonego rygoru i wyznaczonego przez Sąd 14-dniowego terminu, pozwany wskazał adresy świadków dopiero w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku, adres A. K. nie został zaś w ogóle oznaczony. Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej, o których mowa wyżej, przeprowadzenie wnioskowanych dowodów prowadziłoby bowiem do zwłoki w niniejszym postępowaniu (na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku Sąd zamknął przewód sądowy).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo w kształcie po modyfikacji dokonanej na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 roku jest zasadne w przeważającej części.

Na wstępie czynionych w niniejszej sprawie rozważań podnieść należy, że strona powodowa na rozprawie, o której mowa wyżej, cofnęła żądanie pozwu w zakresie kwoty 3.780 zł, odpowiadającej należności czynszowej za sierpień 2017 roku, wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Uznając, że częściowe cofnięcie powództwa przez powoda nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, w której nastąpiło cofnięcie, orzekając jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony łączyła umowa najmu lokalu położonego przy ul. (...) w Ł., na mocy której powód wydał pozwanemu przedmiotowy lokal z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe dla jego pracowników, zaś pozwany zobowiązał się uiszczać na rzecz wynajmującego należności czynszowe (3.780 zł miesięcznie) oraz opłaty eksploatacyjne. Postanowienia umowy, w tym dotyczące okresu jej obowiązywania, kaucji oraz sytuacji, w których podlegała ona rozwiązaniu, nie były kwestionowane przez strony. Niesporne było ponadto, że począwszy od czerwca 2017 roku pozwany zaprzestał kwaterować swoich pracowników w lokalu, co miało związek z przestojem w wykonywanych pracach budowlanych. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, opuszczając przedmiotowy lokal pracownicy pozwanego nie zabezpieczyli go jednak w odpowiedni sposób – nie zamknęli na klucz drzwi od lokalu – skutkiem czego każda osoba miała możliwość dostania się do jego wnętrza. Na powyższe w lipcu 2017 roku zwróciła uwagę córka powoda, która – jak ustalił Sąd – zamknęła lokal na klucz, a następnie założyła dodatkowe zabezpieczenie w postaci kłódki. Dokonując ustaleń w powyższym zakresie Sąd nie podzielił stanowiska forsowanego przez stronę pozwaną, jakoby lokal został właściwie zamknięty, a założenie dodatkowego

zabezpieczenia na jego drzwiach było podyktowane wyłącznie chęcią otrzymania przez powoda zaległych opłat, które zdaniem pozwanego w ogóle nie były należne. Po pierwsze podnieść należy, że przytoczone twierdzenia pozwanego w ogóle nie zostały udowodnione, co czyni je gołosłownymi. W dalszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że zachowanie córki powoda przejawiające się w założeniu dodatkowej kłódki na drzwiach w sytuacji innej, od wskazywanej przez P. L., nie znajdowałoby racjonalnego wytłumaczenia. Wprawdzie, o czym będzie szersza mowa niżej, pozwany posiadał zadłużenie względem powoda, to jednocześnie nie sposób nie zauważyć, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 2 lipca 2017 roku powód nie wspomina o możliwości założenia dodatkowego zabezpieczenia uniemożliwiającego dostanie się do lokalu w przypadku nieuregulowania długu. Niewątpliwie zaś, gdyby powód działał z intencją przypisaną mu przez pozwanego, wystawione wezwanie było doskonałą okazją na jej ujawnienie, zwłaszcza, że wyłącznie w ten sposób rzekoma groźba zamknięcia lokalu mogła odnieść pozytywny skutek. W ocenie Sądu przedstawiana przez pozwanego wersja zdarzeń nie wytrzymuje ponadto konfrontacji z jego własnymi twierdzeniami. Skoro bowiem jedyną intencją powoda miało być uniemożliwienie pracownikom pozwanego dostanie się do lokalu do czasu uregulowania przez najemcę wszelkich zaległości, jak wytłumaczyć przyznaną przez pozwanego sytuację mającą miejsce w dniu 25 lipca 2017 roku, w której jego pracownicy próbowali się dostać do lokalu, a osoby reprezentujące powoda uzależniły zgodę na powyższe wyłącznie od przedstawienia przez tych pracowników stosownego upoważnienia, nie zaś od uregulowania zadłużenia (to wynosiło wówczas 10.705,53 zł należności głównej). Już sama ta sytuacja daje asumpt do wniosku, iż działania powoda nie były podyktowane chęcią „wymuszenia” należnych mu opłat. Oczywiście można zastanawiać się, czy wystarczającym sposobem zabezpieczenia lokalu nie byłoby jego zamknięcie przy pomocy już istniejących zamków, niemniej jednak powód mógł mieć obawę, że lokal zostanie otworzony przez pracowników pozwanego, a następnie ponownie pozostawiony bez właściwego zabezpieczenia. Założenie kłódki dawało powodowi pewność, iż do takiej sytuacji nie dojdzie. Przypomnienia wymaga w tym miejscu, że po założeniu kłódki córka powoda próbowała skontaktować się z najemcą, celem poinformowania o zaistniałym zdarzeniu. Można zasadnie założyć, że po wyjaśnieniu omawianej sytuacji i otrzymaniu zapewnienia, że lokal będzie w przyszłości właściwie zamykany, kłódka zostałaby zdjęta. Powtórzyć należy, że zamiarem powoda nie było uniemożliwienie pozwanemu korzystania z lokalu, o czym przesądza przyznaný przez pozwanego przebieg zdarzenia z końcówki lipca 2017 roku. Kończąc rozważania w powyższej części wskazać należy, że pozwany nie udowodnił również, aby dodatkowe zabezpieczenie zostało założone na drzwi od lokalu już w czerwcu (P. L. wprost wskazywała na miesiąc lipiec, ponadto, zdaniem Sądu, gdyby córka powoda spostrzegła niewłaściwe zamknięcie lokalu już w czerwcu, niewątpliwie pozwany zostałby o tym poinformowany w treści wezwania do zapłaty z dnia 2 lipca 2017 roku), a także, by jego pracownicy próbowali dostać się do lokalu przed dniem 25 lipca 2017 roku (gdyby faktycznie tak było, zasadnym jest przyjęcie, iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z uwagi na brak dostępności lokalu pozwany sporządziłby nie w dniu 25 lipca 2017 roku, a w dacie wcześniejszej). Jednocześnie w sprawie niespornym było, że zarówno w czerwcu, jak i lipcu 2017 roku, pracownicy pozwanego trzymali w przedmiotowym lokalu swoje rzeczy, a zatem lokal ten pozostawał we władaniu pozwanego (okoliczność nieprzebywania w lokalu pracowników pozwanego ma irrelewantne znaczenie, umowa najmu lokalu obowiązuje przecież również wówczas, gdy lokal nie jest faktycznie zamieszkiwany przez najemcę), a więc powód nie mógł swobodnie nim dysponować.

Skoro więc przedmiotowy lokal znajdował się we władaniu pozwanego, powód był uprawniony żądać należnych mu z tytułu najmu opłat. Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, jakoby nie był zadłużony, przypomnienia wymaga, że w ramach łączącego strony stosunku prawnego pozwany uiścił na rzecz pozwanego: 3.500 zł kaucji, 3.500 zł netto czynszu, 3.000 zł za mieszkanie (wplata z dnia 19 maja 2017 roku) oraz 1.408,21 zł za mieszkanie (wplata z dnia 23 maja 2017 roku). Jeśli przyjąć, że wplata 3.500 zł była przeznaczona na poczet czynszu za kwiecień, to z tytułu tego okresu powstała niedopłata w kwocie 280 zł. Majowa wplata w wysokości 3.000 zł pokrywała tę niedopłatę oraz kwotę czynszu za maj do kwoty 2.720 zł. Niedopłata w czynszu wynosiła zatem 1.060 zł. Po uiszczeniu kwoty 1.408,21 zł po stronie pozwanego powstałaby wówczas nadpłata w kwocie 348,21 zł, ale tylko wtedy, gdyby przyjąć, iż częściowy czynsz za marzec nie był wymagalny, do czego jednak brak jest podstaw. Wysokość takiego częściowego czynszu znacznie przekraczałaby przy tym kwotę 348,11 zł. Uwadze nie może ponadto ujść, iż w fakturach wystawionych za następne miesiące (czerwiec, lipiec) powód każdorazowo wpisywał kwotę 180 zł z tytułu wywozu nieczystości, która to opłata niewątpliwie jest pobierana cyklicznie, co do zasady wraz z należnościami czynszowymi. Skoro tak, można z dużym prawdopodobieństwem, graniczącym wręcz z pewnością założyć, że opłata ta była także objęta fakturami za

kwiecień i maj. Wprawdzie faktury te nie zostały załączone w poczet materiału dowodowego, to jednak powód za ten okres nie dochodził zapłaty należności czynszowych oraz z tytułu wywozu nieczystości. Skoro tak, w świetle twierdzeń pozwu właściwym jest przyjęcie, iż wpłaty dokonane przez pozwanego były zaliczane na poczet wcześniejszych od dochodzonych w przedmiotowej sprawie należności. Zaznaczenia wymaga i to, że pozwany dokonując wpłat w maju nie wskazywał, na poczet jakich konkretnie należności (tj. w jakiej wysokości i z jakiego tytułu) są one uiszczane. O czym była już mowa, w okresie od czerwca do lipca 2017 roku umowa najmu w dalszym ciągu obowiązywała, a lokal znajdował się we władaniu pozwanego, a zatem powód był uprawniony do żądania zapłaty należności czynszowych, a także opłat eksploatacyjnych za ten okres, jak również opłat ujętych w fakturze z dnia 15 maja 2017 roku, a dotyczących ogrzewania lokalu. Jeszcze raz wyraźnego podkreślenia wymaga, że założenie kłódki na drzwi od lokalu nie miało na celu uniemożliwienie pozwanemu dostanie się do jego wnętrza, a jedynie zabezpieczenie lokalu we właściwy sposób do czasu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji polegającej na pozostawieniu przez pracowników pozwanego otwartych drzwi od lokalu. Okoliczność ta nie zmieniała faktu, iż w lokalu tym pozostawały rzeczy pracowników pozwanego, po które ci się zgłosili dopiero w dniu 25 lipca 2017 roku. Kontynuując rozważania w zakresie zadłużenia pozwanego wskazać należy, że pozwany nie kwestionował kwot, na które opiewały wystawione przez powoda faktury VAT, koncentrując się wyłącznie na dwóch zarzutach: pierwszym, iż należności za okres począwszy od czerwca 2017 roku nie były należne, który to zarzut z przyczyn wyżej omówionych nie mógł się ostać, drugim, iż faktury z tytułu opłat eksploatacyjnych nie zostały mu doręczone, a zatem termin zapłaty każdej z nich nie rozpoczął biegu. W ocenie Sądu i drugi z zarzutów podnoszonych przez pozwanego nie może być uznany za zasadny. Wprawdzie rację ma strona pozwana, iż wystawione przez powoda faktury zostały błędnie zaadresowane i zamiast na ulicę (...) w K., były przesłane na ulicę (...) w K., to jednocześnie nie może ująć uwadze okoliczność, że w przypadku każdej z tak zaadresowanych przesyłek, nazwa adresata, nr ulicy, jak również kod pocztowy, były prawidłowe, a nadto przesyłki te bez wyjątku zostały doręczone. Jeśli uwzględnić dodatkowo okoliczność, iż w K. nie ma ulicy (...), ani S., a kod pocztowy 31-038 wskazywany każdorazowo przez powoda, jest przypisany do ulicy (...) (pełnomocnik powoda podaje co prawda, iż kod ten dla numeru ulicy 64 to 31-035, nie zaś 31-038, to jednocześnie zdaje się on nie zauważać, iż pozwany sam posługuje się kodem 31-038 co doskonale ilustruje chociażby treść pełnomocnictwa procesowego – k. 105 oraz adres podawany na korespondencji kierowanej do Sądu – np. k. 70), nie może budzić wątpliwości, że wszystkie adresowane do pozwanego faktury zostały mu doręczone. Wyraźnego zaznaczenia wymaga, że na zwrotnych potwierdzeniach odbioru przy składanym przez odbiorcę podpisie jest adnotacja (odręczna albo w formie pieczętki) „pracownik/osoba upoważniona”. W konsekwencji twierdzenia pozwanego odnośnie tego, iż osoby odbierające przesyłki w jej imieniu nie były z nim w żaden sposób powiązane, Sąd uznał za nieodpowiadające prawdzie, przy czym w zakresie powyższych twierdzeń strona pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów. W świetle przytoczonych wyżej okoliczności jedynie na marginesie podnieść należy, że nawet gdyby przyjąć, iż pozwany jednak nie otrzymał adresowanych do niego faktur, brak ten zostały konwalidowany z datą doręczenia mu odpisu pozwu z załącznikami, co implikuje konstatację, iż w dacie wyrokowania kwoty objęte fakturami byłyby w pełni wymagalne, a późniejsze ich doręczenie miałoby jedynie wpływ na wysokość należnych powodowi odsetek.

Reasumując Sąd uznał, iż powód był uprawniony do żądania zapłaty kwoty 10.910,68 zł obejmującej należności czynszowe za czerwiec i lipiec 2017 roku, opłaty eksploatacyjne wynikające z wystawionych w okresie od 15 maja 2017 roku do 1 lipca 2017 roku dokumentów księgowych, a także skapitalizowane odsetki naliczone od daty wymagalności każdej z wystawionych faktur VAT (za wyjątkiem faktury z sierpnia 2017 roku) do dnia 4 października 2017 roku. Jeszcze raz powtórzenia wymaga, że pozwany nie kwestionował kwot, na które opiewały wystawione przez powoda faktury. Wskazać wreszcie należy, że w sprawie nie mógł odnieść skutku zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty uiszczonej kaucji w wysokości 3.500 zł oraz kwoty 15.000 zł stanowiącej równowartość rzeczy pozostawionych w lokalu. Odnośnie kwoty 3.500 zł wyjaśnić należy, że powód w piśmie z dnia 2 listopada 2017 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 23 listopada 2017 roku, dokonał potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 3.690 zł z tytułu uprzątnięcia lokalu i zabezpieczenia ruchomości z przysługującą pozwanemu wierzytelnością z tytułu zwrotu kaucji, czego skutkiem było umorzenie wzajemnych wierzytelności do kwoty 3.500 zł (art. 498 § 2 k.c.). Co się zaś tyczy zgłoszonej do potrącenia kwoty 15.000 zł wskazania wymaga, iż jest ona całkowicie nieudowodniona, pozwany nie zaoferował bowiem żadnego materiału dowodowego (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.) który pozwoliłby po pierwsze ustalić, jakie dokładnie rzeczy zostały pozostawione w lokalu, po drugiej, jaka była ich wartość. Ponadto pozwany wyłącznie

na skutek swojego zaniechania doprowadził do tego, że rzeczy te nie zostały mu wydane (pozwany nie stawiał się w wyznaczonym przez powoda terminie celem dokonania protokolarnego zdania lokalu).

Na koniec wskazania wymaga, że o ile kierowane przez powoda do pozwanego pisma, pomimo błędnego oznaczenia nazwy ulicy, zostały prawidłowo doręczone, to brak jest podstaw, aby taki sam skutek przypisać oświadczeniu pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu, datowanemu na dzień 25 lipca 2017 roku. Oświadczenie to zostało bowiem zaadresowane na adres: Ł., ul. (...), kod pocztowy 93-302, gdy tymczasem adres zamieszkania powoda to Ł., ul. (...), kod pocztowy 90-036. Co przy tym istotne, o ile w K. brak jest ulicy (...), to w Ł. ulica (...) istnieje, a przypisany do niej kod pocztowy to 93-302, co prowadzi do wniosku, iż adresowana do powoda przesyłka zawierająca przedmiotowe oświadczenie nigdy do niego nie dotarła, była bowiem doręczana pod adresem, pod którym powód nie przebywał (dodać należy, że przesyłka ta nie została odebrana i po podwójnym awizowaniu została zwrócona do nadawcy, przy czym oczywiste jest, iż listonosz nie weryfikuje nazwiska adresata przesyłki, a jedynie adres doręczenia. Jeśli zatem po pozostawieniu awiza nie została na nim poczyniona przez osobę przebywającą pod adresem Ł., ul. (...) adnotacja o treści „adresat nieznan”, urząd pocztowy nie miał żadnej wiedzy odnośnie nieprawidłowego zaadresowania korespondencji). W konsekwencji oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy nie mogło odnieść skutku prawnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.910,68 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 października 2017 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, tj. co do kwoty 39,87 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek od czynszu najmu za sierpień 2017 roku, w zakresie którego to czynszu powód cofnął pozew.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powoda stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego 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. Wskazany przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o art. 100 k.p.c.
w zw. z art. 98 k.p.c.

Strona powodowa wygrała sprawę w 74 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 3.917 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu – 300 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa adwokata w kwocie 3.600 zł – § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2018, poz. 1800).

Z kolei koszty poniesione przez pozwanego wyniosły łącznie 3.617 zł i obejmowały: opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 3.600 zł – § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. 2018, poz. 265).

Całość poniesionych przez strony procesu kosztów sądowych wyniosła zatem

7.534 zł.

Powód wygrał spór w 74 %, a przegrał w 26 %. Powód winien zatem ponieść z tytułu kosztów procesu kwotę 1.958,84 zł (26 % kwoty ogólnej), a pozwany 5.575,16 zł (74 % kwoty ogólnej).

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.958,16 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.