

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 11 lipca 2017 r. Central (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. domagał się zasądzenia na jego rzecz od T. S. kwoty 4.456,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 345,31 zł za okres od dnia 14 marca 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 490,29 zł za okres od dnia 08 lutego 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.800 zł za okres od dnia 08 lutego 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 569,49 zł za okres od dnia 08 lutego 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 171,07 zł za okres od dnia 31 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 79,92 zł za okres od dnia 31 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że od dnia 20 marca 2014 r. strony procesu łączyła umowa najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., na podstawie której pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu w wysokości 2.800 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie z licznikami i obciążeniami dostawców mediów do tego lokalu. Z powyższego zobowiązania pozwany nie wywiązał się jednak, gdyż do chwili obecnej nie uiścił kwot z łącznie 6 faktur (tj. kwoty 4.456,08 zł), w tym jednej czynszowej (o oznaczeniu (...)) oraz pięciu faktur za dostawę mediów do ww. lokalu. Powód zaznaczył również, że po wezwaniu pozwanego do zapłaty ww. kwoty pozwany uznał swoje zobowiązanie w piśmie z dnia 05 maja 2017 r., lecz do chwili obecnej nie uregulował wskazanej zaległości.

(pozew – k. 1-5).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, a nadto podniósł zarzut potrącenia. Pozwany domagał się również zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany przyznał w pierwszej kolejności, że łączyła go z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Zarzucił jednak, że z uwagi na awarię instalacji wentylacyjnej w tym lokalu, korzystanie z niego stało się niemożliwe. Po zgłoszeniu usterki powodowi, ostatecznie nie doszło do jej naprawienia. Pozwany wskazał również, że na grudzień 2016 r. powód zaplanował remont lokalu znajdującego się nad lokalem wynajmowanym przez pozwanego. Z uwagi na skalę remontu, która wymagała też poważnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, powód poinformował pozwanego o konieczności opuszczenia wynajmowanego lokalu. W czasie opisanego wyżej remontu naprawie miała zostać poddana również instalacja wentylacyjna w lokalu zajmowanym przez pozwanego. Na czas wykonania tego remontu pozwany przeniósł się do lokalu zastępczego, co regulował aneks nr (...) do umowy najmu. Pozwany podał, iż lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. opuścił w dniu 01 grudnia 2017 r., wydając go do wyłącznej dyspozycji powoda na czas remontu. Pozwany wskazał przy tym, że przy przekazaniu lokalu pracownikowi powoda, nie zostały stwierdzone żadne usterki ani wady, w tym zniszczenia lokalu wywołane działaniami pozwanego. Do takowych, jego zdaniem, doszło w trakcie wykonywanego remontu, w czasie gdy pozwany zamieszkiwał w lokalu zastępczym. Pozwany podniósł również, że od dnia 01 grudnia 2016 r. nie dysponował lokalem nr (...) położonym przy ul. (...) w W.. Kolejno pozwany wskazał, że przy odbiorze tego lokalu instalacja wentylacyjna nadal była niesprawną, a w lokalu w dalszym ciągu trwał remont. Uzasadniając zarzut potrącenia pozwany wskazał, że powyższa kwota przysługuje mu w stosunku do powoda jako wymagalna wierzytelność z tytułu nierozliczonej dotąd kaucji w wysokości 6.000 zł, w związku z czym obie wierzytelności umorzyły się wzajemnie do wysokości wierzytelności niższej.

(odpowiedź na pozew – k. 62-66).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 27 lutego 2018 r. stanowiska stron procesu nie uległy zmianom.

(protokół rozprawy z dnia 27.02.2018 r. – k. 134-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

Sąd ustalił następujące okoliczności faktyczne:

20 marca 2014 r. Central (...) Sp. z o.o. z siedziba w W. – jako wynajmujący – i T. S. – jako najemca – zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...) (§ 1 i § 2) na czas określony – począwszy od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia 31 marca 2015 r. (§ 4 ust. 1). Strony ustaliły, że najemca zobowiązany

jest używać przedmiotowy lokal w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji oraz utrzymywać ten lokal i ogród w stanie należytym, zaś za uszczuplenia substancji w lokalu wynikłe na skutek normalnego zużycia najemca nie odpowiada (§ 3 ust. 1). Za straty w substancji lokalu przekraczające normalne zużycie oraz zniszczone lub uszkodzone wyposażenie lokalu najemca zobowiązuje się zwrócić ich równowartość lub pokryje koszt naprawy zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole zdawczo-odbiorczym (§ 3 ust. 1). Najemca zapoznał się ze stanem rzeczywistym i prawnym lokalu i nie wnosił uwag co do jego wyglądu, stanu prawnego, technicznego i lokalizacji (§ 3 ust. 3). Strony ustaliły również, że najemca będzie płacił bez żadnych potrąceń wynajmującemu comiesięczny czynsz najmu w wysokości 3.000 zł netto przelewem na wskazany przez wynajmującego nr rachunku bankowego (§ 5 ust. 1 i ust. 6). Niezależnie od czynszu najmu najemca był obciążany na zasadzie refaktury podatkiem od nieruchomości, kosztami opłat eksploatacyjnych jak centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, energia elektryczna i tym podobne (§ 5 ust. 3). Opłaty czynszowe, poza pierwszą, najemca obowiązany był płacić wynajmującemu z góry, w terminie do 5 dnia każdego kolejnego miesiąca, bez względu na fakt otrzymania przez najemcę faktury, którą wynajmujący wystawiać miał zwyczajowo pierwszego dnia roboczego każdego miesiąca wraz z wymagalnymi opłatami, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy najmu (§ 5 ust. 5). Wynajmujący zastrzegł możliwość zwaloryzowania stawki czynszu najmu o wysokość inflacji ogłaszanej na koniec roku przez GUS oraz dodatkowo 3% w skali 12 miesięcy (§ 5 ust. 7). Najemca przed wydaniem mu lokalu zobowiązany był do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu – tj. 6.000 zł, na zabezpieczenie zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych szkód wyrządzonych przez najemcę w lokalu (§ 5 ust. 8). Rozliczenie kaucji gwarancyjnej miało nastąpić w terminie 1 miesiąca od zakończenia umowy najmu (§ 5 ust. 9). Ponadto strony ustaliły, że przedmiotowy lokal będzie wydany najemcy do dnia 01 kwietnia 2014 r., a przekazanie to udokumentowane zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez osoby upoważnione przez każdą ze stron umowy najmu (§ 6 ust. 1). Wedle ustaleń stron umowy, najemca zobowiązany był dokonywać napraw w wyposażeniu lokalu oraz wszystkich przedmiotów i urządzeń służących do właściwego eksploataowania lokalu przez najemcę (§ 8 ust. 1). Naprawy, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku miały obciążać wynajmującego, z kolei najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (§ 8 ust. 2). Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym m.in. w sytuacji, gdy najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej jeden pełny okres płatniczy lub dwa razy przekroczyć datę płatności czynszu najmu (§ 9 ust. 1 lit. b). Natomiast najemca mógł wypowiedzieć umowę najmu wynajmującemu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli lokal nie spełniał wymogów użytkowania na warunkach określonych w umowie najmu, z powodu pożaru, powodzi oraz zniszczeń, za które najemca nie był odpowiedzialny (§ 10 ust. 1). Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, najemca miał przekazać lokal wynajmującemu w stanie nie gorszym niż stan zastany, odświeżony, w terminie nie dłuższym niż 1 dzień począwszy od dnia rozwiązania umowy najmu (§ 11 ust. 1). Przekazanie lokalu i przyjęcie go przez wynajmującego miało być udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu przekazania lokalu i podpisanym przez obie strony umowy (§ 11 ust. 2).

(dowód: umowa najmu z dnia 20.03.2014 r. – k. 12-15; protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotów i urządzeń przekazanych do celów mieszkaniowych wg stanu na dzień 05.03.2014 r. – k. 22).

1 kwietnia 2014 r. lokal nr (...) zlokalizowany w W. przy ul. (...) został wydany pozwanemu przez powoda. Lokal ten znajdował się w stanie bardzo dobrym, pozwany nie zgłaszał żadnych uwag odnośnie zastanych tam warunków, które uznawał za zgodne z tymi, jakie przewidywała umowa najmu z dnia 20 marca 2014 r. Lokal był czysty, zadbane i odświeżony. Przekazanie lokalu pozwanemu zostało udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 01 kwietnia 2014 r.

(dowody: zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

Pozwany zgodnie z zapisami § 5 ust. 8 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. dokonał wpłaty na rzecz powoda kwoty 6.000 zł tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych szkód wyrządzonych przez najemcę w rzeczonym lokalu.

(okoliczność bezsporna, a nadto **dowód**: przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

7 maja 2014 r. pozwany i powód zawarli pisemny aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r., według którego § 4 ust. 1 zmienianej umowy najmu otrzymał brzmienie, iż umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia 01 kwietnia 2017 r., natomiast po tym okresie automatycznie ulega przekształceniu na czas nieokreślony, z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia. Pozostałe postanowienia umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. nie uległy zmianom. Powyższa zmiana wprowadzona aneksem nr (...) została wprowadzona do umowy z dniem 07 maja 2014 r.

(dowód: aneks nr (...) z dnia 07.05.2014 r. do umowy najmu z dnia 20.03.2014 r. – k. 16).

W okresie trwania umowy najmu zawartej przez pozwanego i powodową spółkę, w lokalu mieszkalnym oznaczonym nr (...) zlokalizowanym w W. przy ul. (...), pozwany zamieszkiwał wraz z partnerką oraz ich małoletnim dzieckiem. W lokalu tym przebywał również należący do powoda pies rasy owczarek belgijski.

(okoliczności bezsporne, a nadto **dowody**: przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka M. C. – k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

Na grudzień 2016 r. powodowa spółka zaplanowała remont lokalu znajdującego się nad lokalem oznaczonym nr (...) zlokalizowanym w W. przy ul. (...), zajmowanym przez pozwanego i jego rodzinę. Z uwagi na skalę remontu, która wymagała też przeróbek instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wynajmowanym pozwanemu, powód poinformował pozwanego o konieczności opuszczenia wynajmowanego lokalu. W czasie opisanego wyżej remontu naprawie miała zostać poddana również instalacja wentylacyjna w lokalu zajmowanym przez pozwanego. Na czas wykonania tego remontu pozwany przeniósł się do lokalu zastępczego, co regulował aneks nr (...) do umowy najmu. Powyższa okoliczność stała się przyczyną zawarcia przez pozwanego i powodową spółkę aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. W dniu 30 listopada 2016 r. pozwany i powodowa spółka zawarli pisemny aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r., według którego na czas wykonania prac remontowych, w tym wymiany pieca centralnego ogrzewania oraz instalacji wentylacyjnej w łazience i kuchni, pozwanemu udostępniono lokal zastępczy oznaczony nr 86 znajdujący się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. (pkt 2 i 3). Lokal zastępczy posiadał ten sam standard, co lokal mieszkalny oznaczony nr (...) zlokalizowany w W. przy ul. (...), zgodny ze standardami umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. Pozwany zgodził się na udostępnienie wynajmowanego dotąd lokalu ekipie remontowej i zgodził się na jej przebywanie w tym lokalu pod jego nieobecność (pk. 4). Przewidywany okres remontu strony ustaliły od dnia 01 grudnia 2016 r. do dnia 15 grudnia 2016 r. (pkt. 5). W sytuacji przedłużenia się remontu do dnia 20 grudnia 2016 r., pozwany mógł powrócić do pierwotnego lokalu do dnia 05 stycznia 2017 r. (pkt. 5). W dniu przeprowadzki miały zostać spisane stany liczników pomiarowych w obu lokalach celem rozliczenia opłat za ich eksploatację (pkt. 7). Pozwany miał zostać obciążony opłatami za lokal zastępczy proporcjonalnie do czasu, jaki będzie w nim przebywał. Czynsz najmu lokalu zastępczego strony ustaliły na kwotę 2.800 zł brutto, nadto pozwany miał pokryć opłaty za media (w tym energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę zgodnie z odczytami liczników i obciążeniem SM (...)) (pkt. 8). Najemca miał zostać zwolniony z opłat z tytułu najmu pierwotnego lokalu na czas wykonania prac remontowych (pkt. 9). Najemca mógł także pozostać w lokalu zastępczym nawet do czasu ustania stosunku najmu z dnia 20 marca 2014 r., tj. do dnia 30 marca 2017 r. na dotychczasowych zasadach umowy najmu (pkt. 11).

(dowód: przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

2 grudnia 2016 r. pracownicy powodowej spółki wydali pozwanemu lokal zastępczy oznaczony nr 86 przy ul. (...) w W.. Czynność ta została udokumentowana protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 02 grudnia 2016 r. Pozwany nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do warunków i standardów zastanych w lokalu zastępczym.

(dowód: protokół zdawczo odbiorczy z dnia 02.12.2016 r. – k. 96-97; przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka M. C. – k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

W trakcie trwania umowy najmu zawartej przez pozwanego i powodową spółkę w dniu 20 marca 2014 r., zmodyfikowanej kolejnymi aneksami, powodowa spółka wystawiła na rzecz pozwanego jako najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...) następujące refaktury, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy najmu oraz fakturę za czynsz najmu:

- 1) nr FV (...) z dnia 06 marca 2017 r. obejmującą rozliczenia wynikające z kosztów dostawy energii elektrycznej za okres od dnia 01 stycznia 2017 r. do dnia 23 stycznia 2017 r. (kwota 160,12 zł brutto) oraz za okres od dnia 24 stycznia 2017 r. do dnia 23 lutego 2017 r. (kwota 185,19 zł), na łączną kwotę 345,31 zł brutto, płatną do dnia 13 marca 2017 r.;
- 2) nr FV (...) z dnia 02 lutego 2017 r. obejmującą rozliczenia opłat eksploatacyjnych zgodnie z aneksem nr (...) z dnia 30 listopada 2016 r., na łączną kwotę 490,29 zł brutto, płatną do dnia 07 lutego 2017 r.;
- 3) nr FV (...) z dnia 31 stycznia 2017 r. obejmującą opłaty za dostawę gazu do lokalu, na łączną kwotę 569,49 zł brutto, płatną do dnia 07 lutego 2017 r.;
- 4) nr FV (...) z dnia 23 stycznia 2017 r. obejmującą rozliczenia wynikające z kosztów dostarczenia wody do lokalu oraz odprowadzenia ścieków za okres listopad 2016 r., na łączną kwotę 79,92 zł brutto, płatną do dnia 30 stycznia 2017 r.;
- 5) nr FV (...) z dnia 23 stycznia 2017 r. obejmującą rozliczenia wynikające z kosztów dostawy energii elektrycznej za okres grudzień 2016 r., na łączną kwotę 171,07 zł brutto, płatną do dnia 30 stycznia 2017 r.;
- 6) nr FV (...) z dnia 02 lutego 2017 r. obejmującą czynsz najmu zgodnie z aneksem nr (...) z dnia 30 listopada 2016 r., na łączną kwotę 2.800 zł brutto, płatną do dnia 07 lutego 2017 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto **dowody:** faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 345,31 zł – k. 33; faktura nr (...) wystawiona przez (...) S.A. na kwotę 160,11 zł wraz ze szczegółami rozliczenia – k. 34-35; faktura nr (...) wystawiona przez (...) S.A. na kwotę 185,19 zł wraz ze szczegółami rozliczenia – k. 36-37; faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 490,29 zł – k. 39; faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 2.800,00 zł – k. 40; faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 569,49 zł – k. 42; faktura z dnia 31.12.2016 r. wystawiona przez (...) Sp. z o.o. na kwotę 1.141,10 zł – k. 43; faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 79,92 zł – k. 45; rozliczenie MPWiK za okres od dnia 05.11.2016 r. do dnia 01.12.2016 r. na kwotę 79,92 zł – k. 46; faktura nr (...) z dnia 09.12.2016 r. na kwotę 91,76 zł – k. 47; rozliczenie odczytów – k. 48; faktura nr (...) wystawiona przez powoda na kwotę 171,07 zł – k. 49; faktura nr (...) wystawiona przez (...) S.A. na kwotę 171,07 zł wraz ze szczegółami rozliczenia – k. 50-51; zestawienie zaległych płatności – k. 27; oświadczenie pozwanego z dnia 05.05.2017 r. – k. 29 wraz z kopertą przesyłki datowaną na dzień 09.05.2017 r. – k. 30; zestawienie – k. 86).

Powyższe faktury zostały doreczone pozwanemu.

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pismo powoda z dnia 29.05.2017 r. – k. 28).

13 stycznia 2017 r. umowa najmu zawarta w dniu 20 marca 2014 r., kolejno modyfikowana aneksami nr (...), uległa rozwiązaniu wobec zgodnych stanowisk najemcy oraz wynajmującego.

(okoliczność bezsporna).

13 stycznia 2017 r. pozwany przekazał powodowej spółce lokal mieszkalny oznaczony nr (...) zlokalizowany w W. przy ul. (...). Lokal w momencie przekazania nie odpowiadał warunkom i standardom, jakie zostały uzgodnione przez strony umowy najmu w jej § 11 ust. 1 tj. nie znajdował się w stanie nie gorszym niż stan zastany przy wydaniu lokalu pozwanemu w dniu 01 kwietnia 2014 r. a nadto nie był odświeżony. W trakcie trwania stosunku najmu w

lokalu doszło nadto do uszkodzeń i zniszczeń lokalu oraz jego wyposażenia. W łazience podłoga uległa zniszczeniu, wobec jej „wybrzuszenia”, co spowodowane było awarią mechaniczną wężyka prysznicowego i wydostającej się z niego wody, która to awaria nie została usunięta przez pozwanego. Na żaluzjach okiennych w łazience znajdowała się pleśń. Uszkodzony był również narożnik wanny, a w fudze były ubytki. Na szybach znajdowały się zarysowania. Porysowane były również drzwi wejściowe oraz drzwi balkonowe – te ostatnie nosiły ślady drapania pazurów psa, zaś rysy sięgały głęboko (aż do drewna). Okleina z drzwi przesuwnych między salonem, a sypialnią była również uszkodzona (odklejona). Ściany w pomieszczeniach były zabrudzone i porysowane przez psa pozwanego. Ściany były porysowane przez dziecko pozwanego. Podrapana była podłoga w salonie. Na jej powierzchni znajdowały się głębokie rysy. Na szafkach kuchennych znajdowały się liczne naklejki, których nie dało się odkleić nie uszkadzając okleiny tych mebli. Zniszczona była też szafka przy lodówce w kuchni. Brak było prawej komory zlewu kuchennego. W lokalu brak było również 3 lamp (...) w formie papierowych kul. Ogółem całe mieszkanie robiło wrażenie zniszczonego i zaniedbanego.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 13.01.2017 r. – k. 19-21 k. 92-93 i k. 95-97; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka M. C. – k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; dokumentacja fotograficzna lokalu – k. 98-110).

Wobec zastanego stanu i warunków panujących w zdanym lokalu powodowa spółka musiała wyremontować lokal, aby doprowadzić go do stanu sprzed wynajęcia go pozwanemu. Powodowa spółka w ramach tego remontu dokonała i poniosła następujące koszty zakupu materiałów i robocizny:

- 1) szlifowania i impregnacji powierzchni betonowych za kwotę 210 zł;
- 2) cyklowania i lakierowania podłóg za kwotę 2900 zł;
- 3) malowania ścian w pomieszczeniach za kwotę 2.950 zł;
- 4) naprawy poobijanych ścian przy podłodze za kwotę 300 zł;
- 5) malowania drzwi i okna za kwotę 220 zł;
- 6) gruntowanego sprzątnięcia lokalu, w tym szafek i sprzętu AGD za kwotę 350 zł;
- 7) naprawy wyposażenia łazienki za kwotę 200 zł;
- 8) zakupu brakującego oświetlenia (żarówek) za kwotę 100 zł;
- 9) wypolerowania szyb okiennych za kwotę 200 zł.

Łączny koszt doprowadzenia wynajętego pozwanemu lokalu mieszkalnego do stanu sprzed wynajęcia wyniósł kwotę 7.430 zł.

(dowód: zestawienie kosztów – k. 82; zeznania świadka M. C. – k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

W piśmie z dnia 17 stycznia 2016 r. pozwany oświadczył powodowej spółce, że zobowiązuje się do pokrycia części uszkodzeń w lokalu oznaczonym nr (...) zlokalizowanym w W. przy ul. (...) powstałych w trakcie trwania najmu. Zobowiązał się pokryć koszty następujących uszkodzeń:

- 1) odprysków w dole ścian;
- 2) zadrapań drzwi wejściowych;
- 3) porysowań drzwi balkonowych;

- 4) prawej komory zlewu kuchennego;
- 5) usunięcia naklejek na meblach;
- 6) zanieczyszczeń betonowego blatu w łazience.

W powyższym zakresie pozwany zgodził się na pokrycie kosztów napraw i remontu ze środków pochodzących z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez niego w ramach zapisu § 5 ust. 8 umowy najmu. Ponadto wskazał, iż z kaucji tej powodowa spółka może pokryć połowę kosztów malowania ścian w lokalu.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 17.01.2016 r. – k. 87).

Poniesiony przez powodową spółkę koszt w wysokości 7.430 zł został pokryty przez powodową spółkę do kwoty 6.000 zł ze środków pochodzących z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez pozwanego w ramach § 5 ust. 8 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. Do uregulowania przez pozwanego została kwota 1.430 zł, stanowiąca różnicę pomiędzy ww. kwotami.

(okoliczność bezsporna).

Pozwany złożył oświadczenie na piśmie, że w związku ze szkodami powstałymi podczas użytkowania przez niego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. zobowiązuje się dokonać napraw zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia 27 stycznia 2017 r.

(dowód: pisemne oświadczenie pozwanego – k. 81).

Pozwany nie dokonał żadnych napraw w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W..

(okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 14 lutego 2017 r. powodowa spółka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.430 zł, tytułem różnicy pomiędzy kosztami remontu wywołanego stanem lokalu wynajętego pozwanemu na podstawie umowy z dnia 20 marca 2014 r., a kwotą 6.000 zł uiszczoną i spożytkowaną na powyższy cel kaucją gwarancyjną pozwanego, przedstawiając mu zarazem wykaz kosztów oraz prac remontowych.

(dowód: pismo z dnia 14.02.2017 r. wraz z zestawieniem kosztów i prac remontowych – k. 82-83).

Pismem z dnia 20 kwietnia 2017 r. powodowa spółka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.456,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu niezapłaconych przez pozwanego opłat czynszowych i eksploatacyjnych za wynajmowany lokal nr (...) przy ul. (...) w W., a także kwoty 1.430 zł tytułem zwrotu nieopłaconych dotąd (nie pokrytych z kaucji gwarancyjnej) kosztów remontu ww. lokalu. W tym celu powodowa spółka określiła pozwanemu termin 7 dni.

(dowód: pismo powoda z dnia 20.04.2017 r. – k. 25-26; zestawienie – k. 27).

W piśmie z dnia 05 maja 2017 r. pozwany oświadczył, iż zobowiązuje się pokryć koszt:

- 1) szlifowania i impregnacji powierzchni betonowych;
- 2) naprawy poobijanych ścian przypodłogowych;
- 3) malowania drzwi i okna;
- 4) polerowania powierzchni okiennych.

Pozwany oświadczył również, że wyraża zgodę na rozliczenie z wpłaconej przez niego kaucji należności wynikających z faktury nr (...). Pozostałe faktury dokumentujące kwotę czynszu i należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (zobowiązań związanych z najmem) pozwany zobowiązał się uregulować.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 05.05.2017 r. – k. 29 i k. 88).

Ostatecznie, w piśmie z dnia 10 września 2017 r., nadanym w placówce pocztowej w dniu 11 września 2017 r., pozwany oświadczył, iż potrąca wierzytelność w kwocie 4.456,08 zł z tytułu nierozliczonego czynszu oraz faktur za media (tj. wierzytelności wynikające z umowy najmu zawartej dnia 20 marca 2014 r., zmienionej kolejnymi aneksami), z przysługującą powodowej spółce wierzytelnością, mającą przysługiwać pozwanemu względem powodowej spółki w wysokości 6.000 zł z tytułu nierozliczonej kaucji gwarancyjnej.

(dowód: pismne oświadczenie pozwanego z dnia 10.09.2017 r. o potrąceniu – k. 71).

Lokal zastępczy oznaczony nr 86 przy ul. (...) w W. został przekazany powodowej spółce przez pozwanego w dniu 29 lutego 2017 r. wraz z kluczami do tego lokalu. Powodowa spółka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń odnośnie przekazywanego jej lokalu zastępczego, tak zarówno co do jego stanu i wyposażenia. Strony dokonały zapisu stanu liczników (urządzeń pomiarowych) mediów dostarczanych do lokalu zastępczego.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu zastępczego z dnia 29.02.2017 r. – k. 23-24; przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka A. Ż. – k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141; zeznania świadka M. C. – k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Równie istotna i przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy okazała się dokumentacja fotograficzna przedstawiona przez powoda, którą Sąd zakwalifikował jako inny dowód w rozumieniu art. 309 k.p.c. Dowód z przedmiotowych fotografii pozwolił zobrazować stan lokalu wynajętego powodowi na gruncie umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r. w momencie jego wydania w styczniu 2017 r., a zarazem przyczynił się do zintensyfikowania mocy dowodowej zeznań świadków przedstawionych przez powoda na poparcie forsowanych przez niego twierdzeń.

Ustalenia faktyczne w sprawie zostały poczynione przez Sąd także na podstawie zeznań świadków A. Ż. (k. 135-136 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141) i M. C. (k. 136-138 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141), które Sąd co do zasady uznał za spójne z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym, wyczerpujące, odpowiadające doświadczeniu życiowemu, a wobec tego wiarygodne. Zeznania w części, w której świadkowie opisywali zastany stan lokalu wynajętego pozwanemu na podstawie umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r., w momencie jego ostatecznego przekazania przez powoda, znalazły odzwierciedlenie nawet w zeznaniach samego pozwanego, który przyznał, że "W tym dniu rzeczywiście lokal wyglądał faktycznie jak w protokole, ale nie tak, jak w dniu, w którym go zostawiłem.", nadto pozwany dodał, że "Te wszystkie zniszczenia, o których mówili świadkowie, ja zgodziłem się pokryć.". Zarazem wskazać należy, że twierdzenie pozwanego, jakoby zastany przez pracowników pozwanego stan lokalu w styczniu 2017 r. odbiegał od tego z grudnia 2016 r. gdy pozwany wraz z rodziną przeprowadził się do lokalu zastępczego, nie zostało poparte przez pozwanego żadnymi innymi dowodami poza jego przesłuchaniem w charakterze strony (przesłuchanie pozwanego T. S. w charakterze strony – k. 138-140 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 141), zaś same zeznania pozwanego w tym zakresie Sąd uznał za niewystarczające. Nadmienić należy, iż w zakresie zeznań oraz stanowiska pozwanego Sąd szerzej odniesie się w dalszej części uzasadnienia.

Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe ze względu na ich nieprzydatność dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w świetle przepisu art. 227 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd uznał powództwo Central (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. za zasadne w całości.

Poza wszelką wątpliwością strony niniejszego procesu były związane umową najmu, zawartą w dniu 20 marca 2014 r. i kolejno modyfikowaną aneksami nr (...), do której zastosowanie znajdują przepisy art. 659 k.c. i następnie. 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. Na podstawie art. 680 k.c. przepisy te stosuje się także do najmu lokalu. Ponadto prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych (jako lokatorów) regulują także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy wskazać, iż ustawodawca kwestię kaucji unormował w przepisie art. 6 cytowanej ustawy, zgodnie z którym zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Fakt wpłacenia przez pozwanego kaucji w wysokości 6.000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy najmu lokalu z dnia 20 marca 2014 r. był faktem bezspornym. Wpłacający kaucję najemca ma roszczenie o zwrot takiej samej ilości przekazanych pieniędzy po spełnieniu świadczenia za stosunku zabezpieczonego kaucją. Zwrot kaucji ma zapobiec temu, żeby wynajmujący nie wzbogacił się bez podstawy prawnej kosztem najemcy. Jeżeli jednak wystąpi sytuacja, w której kaucja zostanie w całości przeznaczona na zaspokojenie roszczeń wynajmującego z tytułu najmu to do zwrotu kaucji nie dojdzie.

Bez wątplenia okoliczność istnienia zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych uprawniała pozwanego do dokonania potrąceń swoich należności z uiszczoną kaucją – co też pozwany usiłował czynić na gruncie niniejszego procesu. Niemniej jednak należało przy tym wziąć pod uwagę to, czy kaucja ta nie została wcześniej spożytkowana na pokrycie innych należności wynikających z umowy najmu – w tym wypadku kosztów remontu i odnowienia lokalu mieszkalnego wynajętego pozwanemu.

Na gruncie niniejszej sprawy powód dochodził od pozwanego zapłaty zadłużenia powstałego wskutek nieuiszczenia przez pozwanego opłaty czynszowej i opłat eksploatacyjnych, jakie powstały w trakcie, gdy pozwanego jako najemcę i powoda jako wynajmującego, łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...). Suma tych należności wynosiła kwotę dochodzoną pozwem i wynikała odpowiednio z faktury i refaktur wystawionych przez wynajmującego, szczegółowo opisanych przez Sąd w ustalonym wyżej stanie faktycznym.

Pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem w wysokości 4.456,08 zł z wierzytelnością przysługującą jemu wobec powoda w wysokości 6.000 zł z tytułu kaucji. W tym celu w dniu 10 września 2017 r. złożył oświadczenie o potrąceniu. Powód wskazywał, że oświadczenie to jest nieskuteczne, gdyż pozwanemu nie przysługuje już wierzytelność o zwrot kaucji, gdyż ta została wykorzystana na cele remontu lokalu najmowanego przez pozwanego, a remont ten był niezbędny w celu doprowadzenia lokalu do stanu z daty jego wynajęcia. Pozwany twierdził, że pozwany opuścił lokal mieszkalny pozostawiając go w nienależytym stanie.

Wobec powyższego Sąd musiał zbadać czy rzeczywiście pozwany posiada wymagalną względem powoda wierzytelność, z którą mógłby potrącić wierzytelność dochodzoną pozwem. Zarazem wypada zaznaczyć, że zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c. strony powinny wykazać zasadność swoich twierdzeń zarówno co do zasady, jak i wysokości. Aby uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie strony winny przedstawić dowody, z których wynika zasadność roszczeń i zarzutów. Sąd jest organem, który dopuszcza i przeprowadza dowody w toczącym się procesie, lecz inicjatywa w tym zakresie niewątpliwie obciąża strony (art. 3 k.p.c. i 232 k.p.c.).

Jak już wyżej wspomniano, nie budziło wątpliwości, że zawierając umowę najmu pozwany wpłacił na rzecz powoda kwotę 6.000 zł tytułem kaucji m.in. na zabezpieczenie ewentualnych szkód wyrządzonych przez najemcę w lokalu. (§ 5 ust. 8 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r.). Rozliczenie kaucji miało nastąpić w terminie miesiąca od zakończenia najmu. Zgodnie z § 3 umowy najmu pozwany zobowiązał się używać lokal w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia oraz utrzymywać lokal w należyłym stanie. Za straty w substancji lokalu przekraczające normalne zużycie oraz zniszczone lub uszkodzone wyposażenie lokalu najemca zobowiązany był zwrócić ich równowartość lub pokryć koszty naprawy zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole zdawczo-odbiorczym. Stosownie do § 8 umowy najmu najemca (pozwany) był zobowiązany do napraw w wyposażeniu lokalu oraz przedmiotów i urządzeń służących do właściwej eksploatacji tego lokalu. Stosownie do § 11 umowy najmu po zakończeniu najmu najemca miał przekazać wynajmującemu lokal w stanie nie gorszym niż stan zastany, odświeżony.

Z protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego w dacie przejęcia lokalu oznaczonego nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...) przez pozwanego wynika, że stan tego lokalu był bardzo dobry. Stwierdził tak też sam pozwany podczas przesłuchania w charakterze strony. Nie zgłaszał on wówczas żadnych uwag odnośnie stanu lokalu. Z kolei z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 13 stycznia 2017 r. oraz zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że stan lokalu po jego opuszczeniu przez pozwanego był bardzo zły – wręcz tragiczny. Nadto w piśmie (k. 81) pozwany zobowiązał się pokryć wszystkie koszty napraw wynikające z protokołu zdawczego do dnia 27 stycznia 2017 r.. Z kolei w piśmie z dnia 08 maja 2017 r. (k. 29) pozwany przyznał, że część uszkodzeń w postaci uszkodzenia powierzchni betonowych, poobijanych ścian przy podłodze, konieczności malowania drzwi i okna oraz wypolerowania szyb okiennych powstały w trakcie trwania najmu. Reszta zdaniem pozwanego powstała w okresie, gdy nie przebywał w lokalu tj. po dniu 01 grudnia 2016 r. tj. gdy wyprowadził się do lokalu zastępczego. Pozwany konsekwentnie twierdził przy tym, że koszt naprawy wymienionych wyżej uszkodzeń wynosi 930 zł.

Powód wykazał, że celem doprowadzenia lokalu nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...) do stanu z dnia jego wydania pozwanemu, musiał ponieść koszt 7.430 zł. na co składały się: 1) szlifowanie i impregnacja powierzchni betonowych za kwotę 210,00 zł – co pozwany uznał; 2) cyklinowanie i lakierowanie podłóg za kwotę 2900,00 zł – co pozwany nie uznał i kwestionował zasadność wykonania tychże czynności; 3) malowanie ścian w pomieszczeniach za kwotę 2.950,00 zł – czynności te objęte były zakresem obowiązków najemcy (pozwanego) zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 1 i § 11 ust. 2 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r.; 4) naprawa poobijanych ścian przy podłodze za kwotę 300,00 zł – co pozwany uznał; malowanie drzwi i okna za kwotę 220,00 zł – co pozwany uznał; 5) gruntowane sprzątnięcie lokalu, w tym szafek i sprzętu AGD za kwotę 350,00 zł – czynności te objęte były zakresem obowiązków najemcy (pozwanego) zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 1 i § 11 ust. 2 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r.; 6) naprawa wyposażenia łazienki za kwotę 200,00 zł – czynności te objęte były zakresem obowiązków najemcy (pozwanego) zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 1 i § 11 ust. 2 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r.; zakup brakującego oświetlenia (żarówek) za kwotę 100,00 zł – czynności te objęte były zakresem obowiązków najemcy (pozwanego) zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 1 i § 11 ust. 2 umowy najmu z dnia 20 marca 2014 r.; wypolerowanie szyb okiennych za kwotę 200,00 zł – co pozwany uznał.

Co najistotniejsze, na kanwie niniejszego procesu pozwany nie kwestionował wysokości poniesionych kosztów, a jedynie podnosił, że nie ponosi winy za część uszkodzeń powstałych w lokalu oznaczonym nr (...) zlokalizowanym w W. przy ul. (...). Te uszkodzenia (nieuznawane przez pozwanego) powstały jednak, w ocenie Sądu, w okresie kiedy pozwany wynajmował rzeczony lokal, a do większości napraw pozwany był zobowiązany w umowie najmu – poza cyklinowaniem i malowaniem podłóg. Skoro jednak pozwany podnosił, że te zniszczenia powstały w okresie gdy nie użytkował lokalu, winien był ten fakt udowodnić, czemu jednak w ogóle nie sprostał. Z kolei powód złożył dokumentację fotograficzną wskazanego lokalu z dnia 03 stycznia 2017 r., protokół zdawczo-odbiorczy oraz zeznania świadków A. Ż. i M. C., które to dowody potwierdzają, że uszkodzenia podłóg powstały w dacie kiedy pozwany zajmował wynajmowany mu lokal.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż w dacie jego zgłoszenia pozwanemu nie przysługiwała już wymagalna wierzytelność wobec powoda z tytułu

zwrotu kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna, którą wpłacił pozwany została bowiem w całości skonsumowana na remont lokalu, niezbędny do przywrócenia jego stanu i warunków sprzed wynajęcia tego lokalu pozwanemu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo powoda i zasądził na jego rzecz od pozwanego kwotę 4.456,08 zł tytułem opłaty czynszowej i opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 20 marca 2014 r. (pkt. 1 sentencji wyroku).

Na podstawie art. 481 § 1 k.c. wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Mając to na uwadze oraz termin zapłaty zasądzonych opłat eksploatacyjnych i opłaty czynszowej został szczegółowo określony w umowie najmu z dnia 20 marca 2014 r., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu, gdyż terminy należności odsetkowych wskazane przez powoda nie budziły żadnych wątpliwości i wynikały z faktur załączonych do pozwu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. (pkt. 2 sentencji wyroku). Na zasądzoną na rzecz powoda od pozwanego sumę kosztów procesu składają się: kwota 100 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (k. 6), kwota 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego (k. 8) oraz kwota 900 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda będącego adwokatem, ustalona na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Z tych przyczyn na podstawie powołanych wcześniej przepisów prawa Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Aleksandra Koman

ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda (bez pouczenia o apelacji) oraz pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia o apelacji).