

Sygn. akt VIII C 780/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: stażysta Magdalena Badylak

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko R. T.

o zapłatę 1.214,98 zł

1. oddała powództwo;

2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz R. T. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt VIII C 780/20

## UZASADNIENIE

W dniu 20 grudnia 2019 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanemu R. T. powództwo o zasądzenie kwoty 1.214,98 zł tytułem niezapłaconych faktur VAT wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 296,97 zł od dnia 21 maja 2016 roku do dnia zapłaty;

- 369 zł od dnia 26 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;

- 369 zł od dnia 23 lipca 2016 roku do dnia zapłaty;

- 169,71 zł od dnia 12 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;

- 10,30 zł od dnia 15 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty.

Nadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że na podstawie umowy najmu z dnia 2 września 2014 roku pozwany był najemcą lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwany jako najemca obowiązany był uiszczać co miesiąc czynsz w wysokości ustalonej w umowie oraz opłaty towarzyszące stosunkowi najmu m.in. opłatę eksploatacyjną.

W oparciu o postanowienia umowy oraz korzystając z przedstawionego pozwanemu rozliczenia określającego faktyczne koszty operacyjne poniesione przez wynajmującego powód dokonał w dniu 28 marca 2017 roku kalkulacji kosztów operacyjnych najmu. Wobec tego, że suma wykazanych opłat eksploatacyjnych uiszczonych przez pozwanego jako najemcę w 2016 roku była niższa niż należna wartość ustalona w oparciu o rzeczne rozliczenie, powód wystawił na rzecz pozwanego faktury korygujące, opiewające w sumie na kwotę niedopłaty (za wszystkie miesiące poprzedniego roku kalendarzowego oraz 1 miesiąc aktualnego roku kalendarzowego), zaś żadna z faktur nie została przez pozwanego zapłacona.

Pełnomocnik powoda wskazał, że pozwany zanieczyszczał budynek ponad miarę wynikającą z normalnego użytkowania i wobec tego powód zlecił wykonanie usług związanych ze sprzątnięciem przestrzeni w pobliżu najmowanego pomieszczenia w miesiącu kwietniu, maju i czerwcu 2016 roku, następnie koszty tych usług zostały refakturowane na pozwanego, zaś żadna z wystawionych faktur nie została przez pozwanego opłacona.

Pismem z dnia 7 listopada 2016 roku pozwany wypowiedział łączącą strony umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W związku z brakiem uregulowania w terminie należności stwierdzonych ww. fakturami VAT powód w dniu 14 czerwca 2019 roku wystosował do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 1.214,98 zł, na którą to kwotę składały się wartości faktur VAT nieopłaconych do momentu wystosowania wezwania.

#### ***(pozew k. 4-8)***

W dniu 25 marca 2020 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (I Nc 88/20).

#### ***(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 56)***

Pozwany, zaskarżył powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości. Wskazał, że wszystkie opłaty czynszowe były regulowane co miesiąc na bieżąco w pełnej kwocie wynikającej z umowy i jako najemca nie miał żadnych zaległości czynszowych.

Wskazał, że powód z nieznanymi mu powodów zaczął wystawiać na niego osobne rachunki za sprzątnięcie obiektu pomimo, że w zawartej między stronami umowie był już zawarty koszt sprzątnięcia. Wskazał, że został bezpodstawnie obciążony podwójną opłatą za sprzątnięcie, które nie miało miejsca. Z uwagi, iż koszty te sięgnęły kwoty 3.000 zł strony zawarły ugodę polegającą na tym, że powód zatrzymał dla siebie kaucję w wysokości 1.500 zł uiszczoną przez pozwanego, zaś pozwany uznał tym samym sprawę za zakończoną.

W uzupełnieniu sprzeciwu pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości o zasądzenie kosztów procesu na jego rzecz, według norm przepisanych.

Pozwany zanegował, iż kiedykolwiek doprowadził wynajmowany lokal do takiego stanu, który powodowałby konieczność dodatkowych zabiegów porządkowych, zaś powód takiego faktu w żaden sposób nie udokumentował i nie wykazał. Wskazał, że powód dochodzi roszczeń z roku 2016, zaś w roku 2017 nie trwał już żaden najem. Wskazał że wierzytelności dochodzone pozewem są bezpodstawne oraz przedawnione w całości.

#### ***(sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 61, uzupełnienie sprzeciwu k. 66-67)***

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Powód zakwestionował fakt zawarcia pomiędzy stronami ugody polegającej na tym, że strona powodowa zatrzyma dla siebie kaucję i nie będzie dochodzić od pozwanego pozostałej należności za dodatkowe sprzątnięcie budynku, w którym znajdował się wynajmowany przez pozwanego lokal.

Wskazał, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało złożone w dniu 7 listopada 2016 roku, zgodnie zaś z 9 ust. 1 umowy najmu umowa została zawarta na czas nieokreślony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Tym samym oświadczenie o wypowiedzeniu wywarło skutek dopiero dnia 30 listopada 2016 roku, a okres wypowiedzenia upłynął w dniu 28 lutego 2017 roku. Umowa najmu wygasła zatem dopiero z końcem lutego 2017 roku, a nie jak twierdzi pozwany w dniu 4 listopada 2016 roku.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu bezzasadności dochodzonego pozwem roszczenia powód wskazał, że zgodnie z zawartą umową najemca zobowiązany był utrzymywać czystość nie tylko w wynajmowanym lokalu, ale również w budynku, w którym ów lokal się znajduje.

### ***(odpowiedź na sprzeciw k. 107-111)***

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały stanowiska procesowe w sprawie.

W złożonym przez pozwanego, reprezentowanego przez pełnomocnika w osobie adwokata, głosie do protokołu rozprawy z dnia 28 maja 2021 roku, pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń w zakresie wszelkich kwot tytułem kosztów sprzątnięcia w miesiącach kwietniu, maju i czerwcu 2016 roku oraz kwot wynikających z pozostałych faktur. Wskazał, że roszczenia objęte fakturami firmy PHU (...)C. K. C., a następnie refakturami powoda nie stanowią roszczeń okresowych z tytułu najmu, lecz są roszczeniami z tytułu sprzedaży oznaczonych rodzajowo usług co znajduje wprost odzwierciedlenie w treści spornych faktur, gdzie przedmiot oznaczono jako refaktura -usługi porządkowe (...).

Wskazał, że umowa najmu nie obligowała pozwanego do uiszczania jakichkolwiek innych opłat aniżeli opłaty z tytułu czynszu i opłaty eksploatacyjnej jako opłaty związanej z pokrywaniem kosztów operacyjnych określonych w umowie. Tymczasem rozliczenie czynszu i kosztów operacyjnych rozliczane było między stronami podczas obowiązywania umowy najmu, a także korektami po jej zakończeniu i każdorazowo w formie faktur powoda, gdzie usługi ponadnormatywnego sprzątnięcia nie były ujęte. Pełnomocnik powoda podniósł, że termin przedawnienia dla świadczenia usług wynosi 2 lata. Nadto wskazał, iż faktyczna potrzeba i wykonanie wskazanych usług sprzątnięcia przez podmiot trzeci budzi wątpliwości.

### ***(pisma k.80-81, 119, 137-138, protokół rozprawy k. 131-, 148-149, k. 161, głos do protokołu k. 151-152v)***

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 2 września 2014 roku pozwany R. T. zawarł z powodem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa upoważniała pozwanego do korzystania z tego lokalu na cele prowadzenia działalności biurowej w ramach projektu OFF (...) (projekt działalności został opisany w załączniku B.2 stanowiącego integralną część umowy) w zamian za opłacanie czynszu najmu w kwocie 508,20 zł, jednakże wynajmujący udzielał najemcy 60% upustu czynszu najmu za miesiące, w których najemca opłaca czynsz najmu, opłatę eksploatacyjną lub inne należności określone umową najmu w terminach określonych w umowie najmu oraz uczestniczy w projekcie OFF (...) w sposób aktywny według oceny wynajmującego. Przy uwzględnieniu upustu czynsz najmu wynosił 203,28 zł. Czynsz najmu miał być powiększony o podatek od towarów i usług (...). Czynsz najmu podlegał zwiększeniu w każdym roku kalendarzowym w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS dla roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy poczynając od miesiąca kalendarzowego następującego bezpośrednio po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik wzrostu. Czynsz miał być płatny z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca z umownymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności w wysokości podwójnej stawki aktualnie obowiązujących odsetek ustawowych.

W okresie 90 dni od czasu zakończenia każdego roku kalendarzowego okresu najmu lub w terminie 60 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu koszty operacyjne, w tym opłaty za energię elektryczną wynajmujący

przekazywał najemcy rozliczenie określające faktyczne poniesione w ubiegłym roku lub w okresie do rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu koszty operacyjne. Rozliczenie miało zawierać kalkulację kwoty kosztów operacyjnych, które zgodnie z umową najmu powinien ponieść najemca. Jeżeli rozliczenie wykaże, że suma wpłaconych opłat eksploatacyjnych w ubiegłym roku lub w okresie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu jest niższa niż należna, najemca miał zapłacić wynajmującemu kwotę niedopłaty w terminie czternastu dni od wystawienia faktury na wyżej wymienioną kwotę.

W okresie najmu najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu udział w kosztach operacyjnych poprzez zapłatę miesięcznych zaliczek w postaci opłaty eksploatacyjnej. Opłata eksploatacyjna obejmowała udział najemcy w kosztach operacyjnych, które opisane są szczegółowo w załączniku nr C.6 do umowy najmu. Na dzień zawarcia umowy wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej wynosiła 297,29 zł.

(umowa najmu k. 14-23, okoliczności bezsporne)

Powód w dniu 28 marca 2017 roku dokonał kalkulacji kosztów operacyjnych najmu poniesionych przez wynajmującego w ubiegłym roku. Wobec tego, że suma wykazanych opłat eksploatacyjnych uiszczonych przez pozwanego jako najemcę w roku 2016 r. była niższa niż należna wartość ustalona w oparciu o rzeczne rozliczenie powód wystawił na rzecz pozwanego następujące faktury korygujące, opiewające w sumie na kwotę niedopłaty nr:

- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 27,50 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 27,50 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 27,50 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 28 marca 2017 roku na kwotę 9,69 zł;
- (...) z dnia 31 marca 2017 roku na kwotę 10,30 zł;

Wobec tego, że pozwany zanieczyścił budynek powódka zleciła wykonanie usług związanych ze sprzątnięciem przestrzeni w pobliżu najmowanego pomieszczenia w miesiącu kwietniu, maju i czerwcu 2016 roku firmie (...) Koszty usług zostały refakturowane na pozwanego:

- faktura VAT nr (...) z dnia 10 maja 2016 roku na kwotę 369 zł , z której do zapłaty pozostało 296,97 zł;
- faktura VAT nr (...) z dnia 15 czerwca 2016 roku na kwotę 369 zł
- faktura VAT nr (...) z dnia 12 lipca 2016 roku na kwotę 369 zł.

(faktury k. 24-41, 44)

W okresie najmu na piętrze w częściach wspólnych budynku zauważono zabrudzenia polegające na pozostawieniu w tych częściach śmieci, butelek i papierków, które przeszkadzały powodowej spółce w wynajmie pozostałych lokalu w budynku. Przedsiębiorstwo zajmujące się sprzątaniami części wspólnych budynku i terenu zewnętrznego usunęło te zabrudzenia.

(zeznania świadka J. J. 00:21:01-00:50:40 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 22 stycznia 2021 roku k. 131v. – 132v., częściowo zeznania świadka M. S. 00:57:20-01:36:01 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 22 stycznia 2021 roku k. 132v. – 133v.,)

W okresie najmu na piętrze w którym pozwany wynajmował lokal użytkowy było jeszcze 1-2 najemców, którzy mieli dostęp do wspólnego korytarza i całej klatki schodowej.

Pozwany osobiście nie widział zabrudzeń ponad przeciętną miarę wymagającą ponadnormatywnego sprzątania.

Pozwany nie widział czynności ponadnormatywnego oraz standardowego sprzątania. Osoba postronna z ulicy nie mogła wejść na klatkę schodową i na korytarz. Pozwany wobec wzrostu kwoty za sprzątaniami do wysokości 3.000 zł, ustnie ustalił z pozwanym, że kaucję którą wpłacił w wysokości 1.500 zł pozwany zatrzyma na poczet sprzątania i roszczeń.

Pozwany w okresie trwania najmu przedmiotowego lokalu przychodził doń w późnych porach i nie widział nikogo, kto by sprzątał nieruchomość.

Pozwany otrzymał od powoda jeden e-mail z załączonymi fotografiami, na których widniały postawione butelki na podłodze, po którym zaczął otrzymywać wysokie rachunki za sprzątaniami. Pozwany zgłaszał zastrzeżenia dotyczące przedmiotowego lokalu dotyczące niedziałającej przez okres miesiąca spłuczki w toalecie, musiał też zakupywać środki czystości we własnym zakresie mimo że do dostarczania ich zobowiązany był wynajmujący.

Do części wspólnych mieli dostęp jeszcze inni najemcy, były tam dwie lodówki z mięsem z restauracji (...), jednakże dostęp do korytarza był blokowany drzwiami, zamykanymi na zamek. Pozwany wynajmował lokal, aby robić próby zespołu i nagrał tam dwie płyty, które wyszły w oficjalnym obiegu. Odbywały się tam próby zespołu, przebywał tam wraz z zespołem na próbach przez 3 godziny, na nagrywaniu 4-5 godzin. Próby odbywały się w poniedziałki i środy. Poza próbami nikt nie przychodził od pozwanego do tego lokalu. Próby najczęściej rozpoczynały się od godziny 19:00 do 23.00, nie dłużej. Podczas prób nie spożywano alkoholu, ani nie spożywano posiłków.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:58-00:35:39 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 28 maja 2021 roku k.148- 149v.)

W dniu 7 listopada 2016 roku pozwany sporządził pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dniem 7 listopada 2016 roku, które przekazał wynajmującemu.

(wypowiedzenie k. 49)

Pismem z dnia 14 czerwca 2019 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 21 czerwca 2019 roku, powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania kwoty 1.214,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot i dat wynikających z poszczególnych, nieuregulowanych dotychczas faktur VAT, wskazując, iż powyższa kwota wynika z niezapłaconych faktur VAT wystawionych w tytułu zawartej umowy najmu - zgodnie z zestawieniem faktur zawartym w ponagleniu nr (...) z dnia 18 czerwca 2018 roku.

(pismo k. 50, ponaglenie k. 51, potwierdzenie nadania i odbioru k. 52)

Powód w dniu 19 kwietnia 2017 roku sporządził dokument „Kompensata umowna”, prosząc pozwanego o dokonanie na dzień 19 kwietnia 2017 roku i zaksięgowanie kompensaty wzajemnych rozrachunków. Zgodnie z dokumentem należności powoda wynosiły 2.714,98 zł, zaś po potrąceniu kaucji jaką uiścił pozwany pozostała do zapłaty na rzecz powoda kwota wynosiła 1.214,98 zł. Nierozliczoną należność pozwany miał uregulować do dnia 30 kwietnia 2017 roku. Pozwany nie zaakceptował powyższego dokumentu.

(kompensata k. 69)

Na załączonej dokumentacji zdjęciowej widoczne są: leżaki obok których na podłodze stoi kilka butelek.

(kserokopia zdjęć k. 83)

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanego, a także z zeznań świadków J. J. i częściowo M. S..

W tym miejscu należy wskazać, iż Sąd w przeważającej części przy czynieniu ustaleń faktycznych pominął zeznania M. S.. Świadek ten czerpał wiedzę o faktach mających znaczenie dla rozstrzygnięcia od świadka J. J.. Świadek wprost wskazał, iż nie widział osobiście zabrudzonych powierzchni, ponieważ „ma on od tego ludzi”. Jednocześnie depozycje świadka dotyczące rodzaju zabrudzeń nie pokrywając się z tym, co miała widzieć J. J., a ona wspomniane zabrudzenia widziała osobiście. J. J. w swoich zeznaniach mówiła o znacznych ilościach butelek, śmieci i papierków znajdujących się na podłodze. Zaś M. S. mówił o zanieczyszczeniach związanych „ze zbyt dużym spożyciem alkoholu” tj. „były to chyba wymiociny”. Świadek wiedzę o tychże zabrudzeniach czerpał od innych osób, w tym od J. J. (poprzednio B.) i od firmy sprzątającej, a nadto świadek nie miał pewności, wskazując na słowo „chyba”. Z tych też przyczyn Sąd uznał zeznania tego świadka za nieprzydatne do czynienia ustaleń.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. Sąd pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego w piśmie z dnia 27 stycznia 2021 r. (z wyjątkiem dowodu z przesłuchania pozwanego) jako zbędne, uznając, iż wnioski te zgodnie z zasadą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. zmierzały do udowodnienia okoliczności, które winien udowodnić powód, jako podmiot powołujący się na: istnienie ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zlecenie usług w postaci dodatkowego sprzątnięcia oraz fakt, iż to pozwany był sprawcą owych ponadnormatywnych zanieczyszczeń.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było niezasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie czynionych w sprawie rozważań godzi się przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 666 § 1 k.c. najemcą obciąża obowiązek używania rzeczy najętej w sposób określony w umowie przez cały czas trwania najmu, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że pozwany był najemcą lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...), który to lokal został mu wydany, a tym samym pozwany był obowiązany do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, a także do dbania o przedmiot najmu. W sprawie poza sporem pozostawało także, że pozwany pismem z dnia 7 listopada 2016 roku wypowiedział stosunek najmu ze skutkiem na koniec miesiąca z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Na gruncie niniejszej sprawy wątpliwości budziło, czy pozwany rzeczywiście korzystał z przedmiotu najmu w sposób niewłaściwy, w wyniku czego powód został zmuszony do zlecenia dodatkowej usługi sprzątnięcia zanieczyszczeń wykraczających poza poziom normalnego korzystania z lokalu. Zakres zniszczeń, postać, jaką przyjęły były sporne między stronami.

Pozwany kwestionował, że to on dopuścił się rzekomych zanieczyszczeń, które pojawiły się w czasie używania lokalu. Dodatkowo osiłą sporu w niniejszej sprawie była zasadność obciążenia pozwanego kosztami wynikającymi z wystawionych przez powoda faktur. W ocenie Sądu powód nie sprostował wykazaniu zasadności roszczenia oraz jego wysokości.

Przypomnieć należy, że zgodnie z zawartą umową w okresie 90 dni od czasu zakończenia każdego roku kalendarzowego okresu najmu lub w terminie 60 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, wynajmujący przekazywał najemcy rozliczenie określające faktyczne poniesione w ubiegłym roku lub w okresie do rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu koszty operacyjne. Rozliczenie miało zawierać kalkulację kwoty kosztów operacyjnych, które zgodnie z umową najmu powinien ponieść najemca. Jeżeli rozliczenie wykazało, że suma wpłaconych opłat eksploatacyjnych w ubiegłym roku lub w okresie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu jest niższa niż należna, najemca miał zapłacić wynajmującemu kwotę niedopłaty w terminie czternastu dni od wystawienia faktury na wyżej wymienioną kwotę. W okresie najmu najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu udział w kosztach operacyjnych poprzez zapłatę miesięcznych zaliczek w postaci opłaty eksploatacyjnej. Opłata eksploatacyjna obejmowała udział najemcy w kosztach operacyjnych, które opisane są szczegółowo w załączniku nr C.6 do umowy najmu. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że powód nie przedłożył do akt załącznika nr C.6 opisującego szczegółowo koszty operacyjne które obejmowała opłata operacyjna. Wobec czego Sąd nie ma możliwości zweryfikowania zasadności i prawidłowości dokonanego przez powoda rozliczenia z tytułu niedopłaty kosztów operacyjnych. Zdaniem Sądu powód nie udowodnił zasadności i wysokości roszczeń wynikających z faktur z dnia 28 marca 2017 roku nr (...), (...), (...), (...); (...); (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz z dnia 31 marca 2017 roku nr (...). W zakresie tych ostatnich podnieść należy, że powód przedstawił zestawienia kosztów, które jednak nie poddają się jakiegokolwiek weryfikacji, nie wiadomo, bowiem, z uwagi na brak załącznika, w oparciu o jakie kryteria koszty te zostały ustalone oraz czy dotyczą one jedynie lokalu wynajmowanego przez pozwanego czy też wszystkich wynajmowanych lokali w przedmiotowym budynku.

Analogicznie powód nie wykazał w żaden sposób zasadności obciążenia pozwanego fakturami za ponadnormatywne sprzątanie części wspólnej budynku w którym pozwany wynajmował lokal. Należy wskazać, iż koszty sprzątania części wspólnych budynków miały być ponoszone przez wynajmującego, za co najemca uiszczał opłatę eksploatacyjną, jako swój udział w kosztach operacyjnych, zgodnie z § 5 ust. 2 umowy, opisanych szczegółowo w załączniku nr C.6. Z uwagi na brak załącznika nr C.6. nie sposób sprawdzić, co dokładnie mieściło się w zakresie normatywnych kosztów sprzątania, a co nie, czy butelki oraz papierki porzucone na korytarzu winny być uprzątnięte w ramach tejże opłaty. Z załączonego zaś regulaminu użytkownika obiektu (załącznika C.4.) wynika jedynie obowiązek dbania o porządek w lokalu i jego obrębie, zakaz zaśmiecania przejść i dojść do lokalu oraz powierzchni wspólnych. Nadto, strona powodowa winna wykazać, iż to właśnie pozwany spowodował owe zabrudzenia (zaśmiecania) korytarza, powierzchni wspólnych, zaś zdaniem Sądu powódka tego nie wykazała.

Należy również wskazać, iż nie wiadomo (nie wynika to z zeznań świadków), ile razy doszło do takiego „ponadnormatywnego” – w ocenie powódki – zabrudzenia korytarza. Świadek J. J. nie wiedziała, czy było to jednorazowe, czy się powtarzało. Nadto, J. J. nie pamiętała, czy w spornym okresie byli inni najemcy, którzy mogliby dokonywać tychże zabrudzeń. Co więcej, jedyne zdjęcia (mało czytelne), które obrazują owe zabrudzenia pochodzą od pozwanego, który dostał je jako załącznik do maila z dnia 15 grudnia 2015 r. (k. 82-83), a przedstawiają one leżaki i kilka butelek.

Ponadto, należy wskazać, iż trudno uznać tego typu zaśmiecania, jakie utrwalono na zdjęciach (kilka butelek ustawionych na podłodze) za wymagające sprzątania opiewającego na kwotę 369 zł brutto. Powód nie udowodnił, że uprzątnięcie tychże butelek i ewentualne odniesienie leżaków na swoje miejsce miałyby aż tyle kosztować, zwłaszcza, że z wiedzy powszechnej, wynika, iż uprzątnięcie mniej niż 10 butelek i 3 leżaków, nawet uwzględniając pracę jednej osoby nie powinno zająć więcej czasu niż 10-20 minut, dlatego też koszty wskazane w wystawionych przez powoda fakturach nr (...) z dnia 10 maja 201 roku na kwotę 369 zł, faktura VAT nr (...) z dnia 15 czerwca 2016 roku na kwotę 369 zł, faktura VAT nr (...) z dnia 12 lipca 2016 roku na kwotę 369 zł, jawią się jako nadmiernie zawyżone. Jakkolwiek

zaśmiecienia te wymagały usunięcia, to jednak czynność ta mogła być wykonana podczas standardowego sprzątnia w lokalu i wówczas, jako wymagająca niewielkiego nakładu pracy, nie zostałaby wyceniona na 369 zł na miesiąc. Nie sposób zatem uznać, że powód udowodnił (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.) przedstawiany przez siebie koszt usług sprzątnia jako zasadny co do zasady, jak i wysokości.

Przypomnieć należy, że w myśl przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. W niniejszej sprawie to powód powinien zatem wykazać, że po pierwsze na skutek używania przedmiotu najmu przez pozwanego doznał szkody, a po drugie, wykazać wartość tejże.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości jako nieudowodnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa proces przegrała w całości, zatem winna ponieść koszty z nim związane. Na koszty procesu należne pozwanemu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 270 (§ 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800). Sąd przy tym nie zasądził tego wynagrodzenia w podwójnej wysokości, uznając, iż nie zachodzą przesłanki wskazane w § 15 ww. rozporządzenia, zwłaszcza biorąc pod uwagę rodzaj i zawilóść sprawy. Niniejsza sprawa nie należała do postępowań szczególnie zawilóych, trudnych. Zawodowy pełnomocnik pozwanego ujawnił się dopiero na rozprawie w dniu 22 stycznia 2021 r., w sprawie przeprowadzono jedynie 2 rozprawy, na których przeprowadzono czynności dowodowe. Nie stawił się on na ostatnim terminie rozprawy w dniu 3 sierpnia 2021 r.