

Sygn. akt VIII C 825/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: stażysta Magdalena Badyłak

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. (1)

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

o zapłatę 31.288 złotych

1. zasądza od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz J. M. (1) kwotę 12.123,17 zł (dwanaście tysięcy sto dwadzieścia trzy złote siedemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- a) od kwoty 5.408 (pięć tysięcy czterysta osiem) złotych od dnia 12 marca 2019 roku do dnia 13 kwietnia 2019 roku,
- b) od kwoty 4.064 (cztery tysiące sześćdziesiąt cztery) złote od dnia 12 kwietnia 2019 roku do dnia 13 kwietnia 2019,
- c) od kwoty 1.344 zł (jeden tysiąc trzysta czterdzieści cztery złote) od dnia 19 maja 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku,
- d) od kwoty 759,13 zł (siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych trzynaście groszy) od dnia 19 maja 2019 roku do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 4.064 (cztery tysiące sześćdziesiąt cztery) złote od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 4.000 (cztery tysiące) złotych od dnia 16 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,
- g) od kwoty 3.300,04 zł (trzy tysiące trzysta złotych cztery grosze) od dnia 25 września 2019 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od J. M. (1) na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 207,38 zł (dwieście siedem złotych trzydzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt VIII C 825/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 lutego 2020 roku powód J. M. (1) reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. łącznej kwoty 32.288 zł wraz z odsetkami ustawowymi za czas opóźnienia od kwot:

- a) 5.408 zł od dnia 12 marca 2019 roku do dnia zapłaty,
- b) 4.064 zł od dnia 12 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- c) 5.408 zł od dnia 19 maja 2019 roku do dnia zapłaty,
- d) 4.064 zł od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,
- e) 4.000 zł od dnia 16 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,
- f) 5.344 zł od dnia 15 września 2019 roku do dnia zapłaty,
- g) 3.000 zł od dnia 24 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty.

Powód wniósł również o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powoda i pozwanego łączyła umowa najmu zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Strony ustaliły, że czynsz najmu za przedmiotową nieruchomość będzie wynosić kwotę 4.000 zł netto powiększoną o należny podatek VAT. W dniu 30 kwietnia 2019 r. pozwany złożył oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenie to zostało doręczone powodowi w dniu 20 maja 2019 r. Pozwany jako najemca faktycznie korzystał z lokalu do dnia 18 września 2019 r., z czego sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. Pozwany do daty wytoczenia powództwa nie uregulował zaległości wynikających z faktur VAT wystawionych na podstawie umowy najmu z dnia 20 sierpnia 2015 r. wynoszących łącznie 31.288 zł.

(pozew k. 4-7)

W dniu 12 maja 2020 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzew w Łodzi wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

(nakaz zapłaty k. 37)

W dniu 30 czerwca 2020 roku od ww. nakazu Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła sprzeciw, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła również następujące zarzuty:

- 1) zarzut nieistnienia i braku podstaw prawnych do obciążenia pozwanej roszczeniem dochodzonym przez powoda o zapłatę czynszu najmu oraz innych opłat z tytułu najmu za okres po rozwiązaniu umowy najmu tj. po dniu 15 sierpnia 2019 r.,
- 2) zarzut potrącenia kwoty 5.000 zł z tytułu roszczenia pozwanej o zwrot kaucji gwarancyjnej,
- 3) zarzut potrącenia kwoty 16.298,67 zł z tytułu obciążenia oraz obowiązku zwrotu przez powoda na rzecz pozwanej kosztów w kwocie 16.298,67 zł poniesionych przez pozwaną awarii przyłącza wodociągowego oraz wymiany pieca w przedmiocie najmu, które to koszty obciążały w całości powoda.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 15 sierpnia 2019 r., wobec faktu doręczenia powodowi oświadczenia pozwanej w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu w dniu 15 maja 2019 r. Pozwany potwierdził wysłanie faktur tytułem czynszu najmu i poszczególnych rat podatku od nieruchomości o numerach: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...). Jednakże zaprzeczył, aby wysłano mu kiedykolwiek fakturę o numerze (...), zaś faktura (...) została odesłana powodowi wraz z pismem przewodnim przez pozwanego, który odmówił uwzględnienia jej w swoim rachunku księgowym wobec faktu, że obejmowała ona całą należność czynszową za cały sierpień 2019 roku oraz podatek od nieruchomości za cały III kwartał, mimo że umowa uległa rozwiązaniu wcześniej. Pozwany podkreślił również, że wielokrotnie prosił on powoda w rozmowach telefonicznych o stawiennictwo w przedmiocie najmu, celem sporządzenia protokołu odbioru końcowego lokalu oraz przekazania kluczy do budynku, manipulatorów do sterowania alarmem oraz czujek alarmowych. Dopiero w dniu 18 września 2019 r. powód ze swoim pełnomocnikiem pojawili się w siedzibie pozwanej spółki celem podpisania przygotowanego wcześniej przez pozwanego protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pozwany podał również, że w dniu 2 października 2015 r. wpłacił on na rzecz powoda kaucję gwarancyjną w kwocie 5.000 zł. Po rozwiązaniu umowy najmu, pismem z dnia 10 września 2019 r. pozwany wezwał powoda do zwrotu kaucji. Mimo wezwania, powód kaucji nie zwrócił. Pismem z dnia 10 września 2019 r., doręczonym powodowi w dniu 13 września 2019 r., pozwana złożyła powodowi oświadczenie w przedmiocie potrącenia zatrzymanej przez niego kaucji gwarancyjnej z wierzytelnościami z tytułu czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, które to pismo stanowi podstawę materialno-prawną zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano również, że w okresie najmu doszło do dwóch poważnych awarii instalacji w przedmiocie najmu tj. awarii kotła (pieca) gazowego oraz do awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej. W styczniu 2018 r. najemca informował powoda o podejrzeniu nieprawidłowego działania kotła gazowego, jednak powód nie reagował na wiadomości pozwanego. Wobec tego, najemca uzgodnił z przedstawicielem firmy (...) przegląd i diagnozę problematycznego kotła. Okazało się, że konieczna jest wymiana całego modułu, gdzie koszty tej wymiany byłyby bliskie kosztowi zakupu nowego pieca. Wobec dalszych problemów z działaniem pieca, doszło do jego zatrzymania. Wobec powyższego prezes zarządu pozwanej spółki podjął rozmowy z powodem co do uzgodnienia nowego modelu pieca. Ostatecznie strona pozwana dokonała ze środków własnych zakupu nowego pieca firmy (...) wraz z regulatorem dobowym temperatury. Powód informowany był na każdym etapie prac o ich postępie, a następnie samodzielnie dokonał kontroli montażu nowego pieca. Koszty prac związanych z zakupem i montażem nowego pieca wyniósł łącznie 3.521,80 zł.

W okolicach stycznia-lutego 2017 r. miała miejsce awaria instalacji wodociągowej. Powód był informowany przez pozwaną o podejrzeniu wycieku wody do gruntu z instalacji podziemnej. Wobec braku reakcji ze strony powoda, strona pozwana przystąpiła do naprawy w/w instalacji poprzez głęboki wykop do rur znajdujących się na działce oraz ich wymianę przy użyciu pracowników własnych. Z uwagi na brak zwrotu przez powoda na rzecz pozwanej kosztów z tytułu usunięcia obu awarii w dniu 3 kwietnia 2019 r. pozwany wystawił powodowi notę obciążeniową na kwotę 18.804,19 zł, wzywając powoda do zapłaty. Powód nie uregulował wskazanych płatności, w związku z czym pismem z dnia 10 września 2019 r. strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie w przedmiocie potrącenia wierzytelności przysługującej jej m.in. z tytułu zwrotu kosztów napraw przeprowadzonych w przedmiocie najmu z wierzytelnościami powoda wynikającymi z faktur o numerach: (...).

W związku z faktem, że na dzień złożenia przez powoda oświadczeń o potrąceniu z dnia 10 września 2019 r. strona pozwana nie dysponowała jeszcze poprawioną przez powoda fakturą nr (...) ani fakturą (...) do opisywanego sprzeciwu strona pozwana dołączyła także dodatkowe oświadczenie o potrąceniu pozostałych kosztów napraw w wysokości 2.354,67 zł potrąconych z wierzytelnościami powoda wynikającymi z faktury (...).

(sprzeciw k. 42-47)

Odpis sprzeciwu wraz z dodatkowym oświadczeniem strony pozwanej o potrąceniu został doręczony pełnomocnikowi powoda w dniu 17 września 2020 r.

(zwrotka k. 103)

W piśmie z dnia 1 października 2020 r. – replice na sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym powód podtrzymał w całości roszczenie pieniężne przedstawione w pozwie. Powód podniósł, iż mimo rozwiązania umowy z dniem 15 sierpnia 2019 r. strona pozwana nadal korzystała do 18 września 2019 r. z przedmiotu najmu, nie wydała kluczy, przede wszystkim korzystała z parkingu nieruchomości. Powód zaprzeczył, aby był wielokrotnie wzywany do stawiennictwa na nieruchomości, w celu jej przekazania po wygaśnięciu umowy najmu. Powód podniósł, iż pozwany w sposób nieuprawiony usunął całą instalację alarmową która funkcjonowała w lokalu w dniu wydania najemcy przedmiotu najmu do używania. Na podstawie § 8 pkt 12 umowy najmu, wpłacona kaucja została zaliczona na poczet rozliczenia szkód pozostawionych przez pozwanego w lokalu, które zostały wskazane w protokole z dnia 18 września 2019 r. Powód zakwestionował również skuteczność i zasadność oświadczenia o potrąceniu, jako złożone wbrew postanowieniom zawartej umowy najmu tj. wbrew § 11 ust. 5 umowy. Niezależnie od tego, powód zakwestionował okoliczności podniesione przez pozwanego dotyczące awarii pieca, na które powód rzekomo nie zareagował oraz rzekomej awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej. Nadto powód zakwestionował okoliczność faktycznego poniesienia kosztów wynikających z załączonego kosztorysu. Odnosząc się do awarii pieca, powód podał, iż w dniu 22 stycznia 2018 r. otrzymał mailową informację o głośnej pracy pieca i jego ewentualnym przeglądzie i naprawie. W dniu 30 stycznia 2018 r. powód wezwał do przeglądu firmę (...) w celu dokonania przeglądu pieca. Dokonano czyszczenia oraz przeglądu kotła wraz z osprzętem. Po dokonanych przeglądzie nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w jego pracy. Rachunek za usługę przeglądu i czyszczenia pieca wystawiano na dane pozwanego – na prośbę powoda. Żadna inna usterka pieca gazowego nie została zgłoszona przez pozwanego. Odnosząc się do awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, powód potwierdził, że otrzymał telefon o rzekomej awarii, jednak gdy od razu po zgłoszeniu przyjechał na miejsce, został już rozkopany grunt i rozpoczęte prace naprawcze. Odbędzie się to bez zgody i wiedzy wynajmującego. Powód zaprzeczył również, iż wskazane okoliczności są usterką, skoro nie zostały one nigdy stwierdzone ani udowodnione.

(replika na sprzeciw do nakazu zapłaty k. 104-110)

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2021 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo w całości, wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł on, iż zgodnie z § 6 ust. 4 umowy najemca nie może dokonywać potrąceń swych wierzytelności wobec wynajmującego z należności z tytułu czynszu.

Pełnomocnik pozwanego podtrzymał swoje stanowisko, poparł zgłoszone zarzuty, nadto wskazał, że § 6 ust. 4 dotyczy jedynie należności z tytułu czynszu, zaś powód dochodzi również należności – podatku od nieruchomości.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 lutego 2021 r. od 04:13:22 do 04:35:47 k. 195)

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2021 r. pozwany przez pełnomocnika podniósł zarzut nadużycia prawa polegającego na powołaniu się przez powoda na postanowienie § 6 ust. 4 umowy najmu z dnia 20 sierpnia 2015 r. ustanawiającego zakaz potrąceń wierzytelności pozwanej z należnościami powoda z tytułu czynszu najmu.

(pismo z dnia 2.04.2021 r. k. 221-226)

Na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2021 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2021 roku k. 272-272v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 sierpnia 2015 r. P.P.U. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. jako najemca zawarł z J. M. (1) jako wynajmującym umowę na podstawie, której wynajmujący oddał najemcy w najem nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) (§ 4 ust. 1 umowy). Zgodnie z § 6 ust. 1 najemca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu dzierżawnego w wysokości 4.000 zł netto +VAT miesięcznie w zamian za oddanie w najem całej nieruchomości.

Na dzień zawarcia umowy, wynajmujący pozostaje zarejestrowanym płatnikiem podatku VAT, z tym że korzysta ze zwolnienia podmiotowego (...). W związku z powyższym, na dzień zawarcia umowy kwoty czynszu płatnej przez najemcę wynajmujący nie będzie doliczał kwoty podatku VAT. O wszelkich zmianach w tym zakresie, w tym w szczególności o utracie prawa do zwolnienia, wynajmujący poinformuje najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem. (§ 6 ust. 3). Czynsz najmu (...) jest automatycznie i corocznie waloryzowany o wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych liczony metodą „grudzień do grudnia” (grudzień roku poprzedniego = 100) publikowany przez Prezesa GUS. (...) (§ 6 ust. 3). Stosownie do § 6 ust. 4 najemca nie może dokonywać potrąceń swych wierzytelności wobec wynajmującego z należnościami z tytułu czynszu. Zgodnie § 6 ust. 6 czynsz najmu jest płatny z góry w terminie do 10 dni każdego miesiąca na podstawie faktury VAT doręczonej najemcy na numer rachunku bankowego wynajmującego, wskazany na danej fakturze. Stosownie do § 7 ust. 1 i 2 nieruchomość będzie wynajmowana przez najemcę bez prawa dokonywania istotnej zmiany w jej substancji. Ewentualne prace adaptacyjne powinny być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym. Prace adaptacyjne najemca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko. Stosownie do § 7 ust. 3 wynajmujący wyraża zgodę najemcy na oddanie części lub całości nieruchomości w podnajem Panu R. O., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą: R. O. (...).NET” nr NIP: (...). Zgodnie z § 8 ust. 6 wynajmujący zobowiązany jest utrzymać nieruchomość, jako przedmiot najmu, w stanie przydatnym do umówionego umową użytku przez cały okres trwania umowy. Drobne nakłady w rozumieniu art. 681 KC połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić wynajmującego o powstałych awariach w przedmiocie najmu, a zwłaszcza instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, klimatyzacji i centralnego ogrzewania. Wynajmujący zobowiązuje najemcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierzawiony teren, pod warunkiem, że prace te nie spowodują wyłączenia bądź znacznego ograniczenia najemcy z możliwości korzystania z nieruchomości. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 8, określa wykonawca ww. prac. Najemcy nie przysługuje z tytułu wykonania prac, o których mowa w ust. 8 od wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia czynszu. (§ 8 ust. 7-10). Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od rozwiązania umowy do zwrotu przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku, nie pogorszonym ponad normalne zużycie, wynikającym z zakresu prowadzonej działalności gospodarczej (...). Wraz z protokołem odbioru przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 umowy, strony sporządzą szczegółowy opis stanu nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną (...). W sytuacji gdy strony nie będą w stanie określić zakresu wyrządzonych w przedmiocie najmu przez najemcę szkód, powołają wspólnie i na mocy własnej woli stron w tym celu w terminie 14 dni od dnia podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego biegłego rzeczoznawcę, który opracuje opinię budowlaną na podstawie której zostanie ustalony zakres wyrządzonych przez najemcę w przedmiocie najmu szkód oraz ewentualne koszty ich usunięcia. (...) (§ 11 ust. 1 i 2). Stosownie do § 11 ust. 5 umowy najemcy nie przysługuje prawo odłączenia nakładów dokonanych na przedmiot najmu ani roszczenie o zwrot ich wartości, w szczególności zwrot nakładów poczynionych przez najemcę w przedmiocie najmu ulepszenia i urządzenia takich jak: posadzki, witryny, ścianki działowe, okładziny ścienne, sufity podwieszane, oprawy oświetleniowe wbudowane w sufit podwieszony, drzwi i rolety wejściowe oraz instalacje wraz z osprzętem – elektryczna, wod-kan., wentylacji i klimatyzacji, ogrzewania, zabezpieczające, tryskaczowa, - o ile występują. Rzeczy pozostawione przez najemcę w przedmiocie najmu po opuszczeniu przez najemcę przedmiotu najmu uznaje się za rzeczy porzucone przez najemcę. (§ 11 ust. 6). Każda ze stron może rozwiązać umowę za 3-miesięcznym wypowiedzeniem (§ 12 ust. 1).

(umowa z dnia 20.08.2015 r. k. 11-13v.)

W dniu 20 sierpnia 2015 r. strona pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 5.000 zł tytułem kaucji gwarancyjnej.

(potwierdzenie przelewu k. 64)

W 2017 roku na nieruchomości powoda nastąpiła awaria, polegająca na wycieku wody z przyłącza. Pracownicy strony pozwanej wraz jej podnajemcą R. O. zauważyli znaczący wzrost wysokości rachunków za wodę ok. 900 zł wyższy niż zazwyczaj. Pracownicy pozwanej w piątek po obiedzie zeszli do studzienki i sprawdzali odczyty przy zakręconych

zaworach. W poniedziałek zeszli oni ponownie do studzienki i stwierdzili ubytek wody rzędu 2 m³. Strona pozwana zaczęła szukać przyczyny ubytku w budynku. Została zamontowana w budynku duża niebieska rura, jednakże to nie pomogło. Prezes zarządu pozwanej spółki sam podjął decyzję co do wykonania robót ziemnych na podwórku. Nie konsultował on wyboru firmy do usunięcia awarii z powodów. Została ściągnięta trylinka, odkopane rury, wymienione na nowe, zakopane, zaś trylinka została ułożona. Prace te zostały wykonane przez pracowników pozwanego jak i zaprzyjaźnionym z pozwanym przedsiębiorstwem (...). J. M. (1) pojawił się na placu budowy podczas usunięcia awarii, nie sprzeciwiał się on dalszemu prowadzeniu prac. Z przeprowadzonych prac został sporządzony kosztorys, gdzie jako wartość kosztorysowa robót została wskazana kwota 12.776, 87 zł. Powód poprosił M. K. – prezesa zarządu pozwanej spółki o dostarczenie mu wskazanego kosztorysu celem zgłoszenia szkody związanej z usunięciem awarii przyłącza wodociągowego ubezpieczycielowi. Kosztorys ten został doręczony mailowo powodowi w dniu 24 października 2017 r.

(kosztorys k. 74-81, wydruk e-mail k. 73, zdjęcia k. 174-176, z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2021 r.: zeznania P. O. nagranie od 00:54:15 do 02:01:16 k. 160-161v., zeznania R. O. nagranie od 02:01:16 do 02:22:25 k. 161v.-162, zeznania M. G. nagranie od 02:57:44 do 03:11:57 k. 163v.-164, z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 12 lutego 2021 r.: zeznania A. S. nagranie od 00:20:12 do 00:43:34 k. 179-181, zeznania M. B. nagranie od 00:43:34 do 01:11:38 k. 181-183, dowód z przesłuchania J. M. (1) nagranie od 01:31:23 do 02:05:45 k. 185-187, dowód z przesłuchania prezesa zarządu pozwanego M. K. nagranie od 03:27:05 do 03:35:05 oraz od 04:10:21 do 04:13:22)

J. M. (1) w dniu 27 września 2017 r. zgłosił (...) S.A. z siedzibą w W. szkodę polegającą na uszkodzeniu instalacji wodnej, pęknięciu rury i uszkodzeniu płyt, jako wartość roszczenia w związku z powstaniem szkody wskazał on kwotę 12.908,03 zł. W postępowaniu likwidacyjnym powód złożył kosztorys z dnia 24 października 2017 r., gdzie wskazano jako wartość kosztorysowanych robót kwotę 12.776,87 zł brutto, 10.387,70 zł netto. Ubezpieczyciel uznał swoje roszczenie na kwotę 10.187,70 zł.

(dokumenty z akt szkodowych – płyta CD k. 200: zgłoszenie szkody z 27.09. (...), kosztorys z 24 października 2017 r., decyzja o przyznaniu odszkodowania z dnia 1 grudnia 2017 r.)

22 stycznia 2018 r. M. K. poinformował mailowo J. M. (1) o głośniejszej pracy pieca. W dniu 30 stycznia 2018 r. pracownicy V. (...) dokonali przeglądu kotła gazowego oraz przeprowadzili czyszczenie.

Następnie jesienią 2018 r. piec zaczął źle działać. Pracownik pozwanego P. O. włączał piec w tryb całodobowy. Następnie jak przychodził on rano do pracy, piec już nie działał. Ta sytuacja powtarzała się coraz częściej, aż piec przestał w ogóle działać. Okazało się, że awarii uległ elektroniczny panel sterowania pieca. Instalatorzy stwierdzili, że bardziej opłaca się wymiana pieca na nowy niż jego naprawa. M. K. sam podjął decyzję o zakupie pieca jednofunkcyjnego, dokupił dodatkowo czujnik regulacji temperatury pokojowej oraz założył też piec spuszcający wodę do kanalizacji. Z tytułu wymiany pieca strona pozwana poniosła koszty w wysokości 3.521,80 zł. Powód o wymianie kotła dowiedział się jak przyszedł wręczyć prezesowi zarządu fakturę. Po zamontowaniu nowego pieca powód pytał się pracowników, czy nowy piec dobrze działa.

(wydruk e-mail k. 117, rachunek k. 118, faktury k. 71-72v., z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2021 r.: zeznania P. O. nagranie od 00:54:15 do 02:01:16 k. 160-161v., zeznania R. O. nagranie od 02:01:16 do 02:22:25 k. 161v.-162, zeznania J. K. nagranie od 02:22:51 do 02:57:44 k. 162v.-163v., zeznania M. G. nagranie od 02:57:44 do 03:11:57 k. 163v.-164, z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 12 lutego 2021 r.: zeznania M. B. nagranie od 00:43:34 do 01:11:38 k. 181-183, dowód z przesłuchania J. M. (1) nagranie od 01:39:37 do 01:44:39 k. 185-186, dowód z przesłuchania prezesa zarządu pozwanego M. K. nagranie od 03:35:05 do 03:41:24)

Pismem z dnia 3 kwietnia 2019 r., doręczonym powodowi w dniu 5 kwietnia 2019 r., pt. „nota obciążeniowa nr 01/04/2019”, pozwany oświadczył, iż obciąża powoda kwotą 18.804,19 zł tytułem odszkodowania, w tym za naprawę awarii przyłącza wodociągowego do budynku, gdzie koszt naprawy wyniósł łącznie 12.776,87 zł oraz za wymianę zepsutego pieca, gdzie koszt naprawy wyniósł 3.142,20 zł. Jednocześnie pozwany wezwał powoda do zapłaty wskazanych należności w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej.

(nota obciążeniowa k. 92, potwierdzenie odbioru k. 93)

Pismem z dnia 30 kwietnia 2019 r. strona pozwana złożyła oświadczenie, w którym wypowiedziała powodowi umowę najmu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), zawartą na czas nieoznaczony w dniu 20 sierpnia 2015 r. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to zostało odebrane przez powoda w dniu 15 maja 2019 r., zatem umowa rozwiązała się 15 sierpnia 2019 r.

(oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu k. 54, potwierdzenie odbioru k. 55, okoliczności bezsporne)

Podnajemcą części nieruchomości był R. O., który zajmował budynek na środku podwórka, aż do 23 maja 2019 r., kiedy to wyprowadził się. Spotkał się on wówczas z powodem bezpośrednio. Mężczyźni obejrzelili razem pomieszczenia, zaś R. O. przekazał klucze do pomieszczeń.

(z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2021 r.: zeznania R. O. nagranie od 02:01:16 do 02:22:25 k. 161v.-162)

Powód jako sprzedawca(wynajmujący) wystawił następujące faktury VAT:

- 1) fakturę nr (...) z dnia 4 marca 2019 r. za wynajem lokalu Ł., ul. (...) za marzec 2019 i podatek od nieruchomości I rata 2019, opiewającą na łączną kwotę 5.408 zł (4.064 zł czynszu + 1.344 zł podatku);
- 2) fakturę nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 r. za wynajem Ł., ul. (...) za kwiecień 2019, opiewającą na kwotę 4.064 zł;
- 3) fakturę nr (...) z dnia 15 maja 2019 r. za wynajem Ł., ul. (...) za maj 2019 i podatek od nieruchomości II rata 2019, opiewającą na łączną kwotę 5.208 zł (4.064 zł czynszu + 1.344 zł podatku);
- 4) fakturę (...) z dnia 31 maja 2019 r. za wynajem lokalu Ł., ul. (...) za czerwiec 2019, opiewającą na kwotę 4.064 zł,
- 5) fakturę (...) z dnia 1 lipca 2019 r. za wynajem lokalu Ł., ul. (...) za lipiec 2019, opiewającą na kwotę 4.000 zł,
- 6) fakturę (...) z dnia 23 września 2019 r. za wynajem lokalu za sierpień 2019 i podatek od nieruchomości III rata 2019, opiewającą na łączną kwotę 5.344 zł (4.064 zł czynszu + 1.344 zł podatku),
- 7) fakturę (...) z dnia 22 stycznia 2020 r. za wynajem nieruchomości budynek i teren oraz korzystanie z terenu, opiewającą na łączną kwotę 3.000 zł (2.400 zł wynajem: nieruchomość, budynek i teren + 600 zł korzystanie z terenu).

(faktury k. 14-19, k. 112)

Pismem z dnia 10 września 2019 r., doręczonym powodowi w dniu 13 września 2019 r. pozwany wezwał powoda do zwrotu kaucji gwarancyjnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 września 2019 r. Innym pismem z 10 września 2019 r., doręczonym powodowi w dniu 13 września 2019 r., strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie, iż dokonuje potrącenia wierzytelności powoda w kwocie łącznej 18.944 zł wynikającej z faktur VAT nr: (...), (...), (...) (omyłkowo wskazano (...)), (...) z wierzytelnościami spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. w łącznej kwocie 21.298,67 zł, na którą składają się:

- a) kwota 5.000 zł tytułem roszczenia o zwrot kaucji gwarancyjnej,
- b) kwota 12.776,87 zł tytułem zwrotu kosztów naprawy obciążającej wynajmującego, a przeprowadzonej na koszt najemcy w związku z awarią przyłącza wodociągowego, mającej miejsce w okolicach styczeń-luty 2017 r.,
- c) kwota 3.521,80 zł tytułem zwrotu kosztów naprawy obciążającej wynajmującego, a przeprowadzonej na koszt najemcy w związku z awarią –wymianą zepsutego pieca, służącego ogrzewaniu całego budynku, która miała miejsce w październiku 2018 r.

W tym samym piśmie pozwany wezwał powoda do zapłaty pozostałej kwoty 2.354,67 zł do dnia 24 września 2019 r.

(wezwanie do zwrotu kaucji gwarancyjnej k. 62, potwierdzenie odbioru k. 63, oświadczenie o dokonaniu potrącenia wraz z wezwaniem do zapłaty k. 65-66, potwierdzenie odbioru k. 67)

Pismem z dnia 29 czerwca 2020 roku doręczonym przez tut. Sądu pełnomocnikowi powoda w dniu 17 września 2020 r. strona pozwana złożyła oświadczenie, iż dokonuje potrącenia wierzytelności powoda w kwocie łącznej 4.000 zł wynikającej z faktury VAT o nr (...) z wierzytelnościami spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. w kwocie 2.354,67 zł tytułem zwrotu części kosztów naprawy obciążającej wynajmującego, a przeprowadzonej na koszt najemcy w związku z awarią przyłącza wodociągowego, mającej miejsce w okolicach styczeń-luty 2017 r.

(oświadczenie o dokonaniu potrącenia k. 94, zwrotka (...) k. 103)

Strona pozwana rozpoczęła przeprowadzkę do budynku sąsiadującego z nieruchomością powoda. Obie nieruchomości miały wspólną bramę, zaś ich granica przebiegła przez wspólne podwórko. Strony ustaliły, iż póki będzie wspólna brama, strona pozwana może korzystać z części nieruchomości. W sierpniu 2019 r. strona pozwana już przeprowadziła się do nowego budynku, ostatnią rzeczą do przeniesienia pozostał sejf, który dużo ważył. Ostatecznie sejf został wyniesiony z budynku powoda 20 sierpnia 2019 r. W tym dniu na nieruchomości pojawił się powód i jego żona J. M. (2). M. K. oprowadził przybyłych po nieruchomości. M. K. w tym dniu nie przekazał wszystkich kluczy powodowi, sprowadził je. W dniach 23, 26 sierpnia i 3 września 2019 r. kontaktował się z powodem telefonicznie w celu ich oddania. Ostatecznie do zdania kluczy doszło 18 września 2019 r., kiedy to strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy. W załączniku do protokołu powód wskazał szereg uszkodzeń i inne uwagi dotyczące zdawanych budynków, w dokumencie tym wskazano: „najemca zniszczył lokal ponad poziom normalnego zużycia nieruchomości w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy koszty usunięcia szkód w przedmiocie najmu wyrządzonych przez najemcę”. Pod tym zdaniem znajduje się adnotacja M. K.: „Nie zgadzam się z zarzutami wymienionymi w piśmie powyżej”.

(zdjęcie k. 157 wraz z jej cyfrowym zapisem k. 158, protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu z 18.09.2019 r. k. 22-27 załącznik do protokołu k. 28, z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 5 lutego 2021 r.: zeznania J. M. (2) – nagranie od 00:13:36 do 00:52:11 k. 158v. -159v., zeznania P. O. nagranie od 00:54:15 do 02:01:16 k. 160-161v., zeznania J. K. nagranie od 02:22:51 do 02:57:44 k. 162v.-163v., z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 12 lutego 2021 r.: zeznania J. P. nagranie od 00:10:04 do 00:18:51, dowód z przesłuchania J. M. (1) nagranie od 01:14:46 do 02:43:10 k. 184-189, dowód z przesłuchania prezesa zarządu pozwanego M. K. nagranie od 03:08:56 do 04:10:21).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów w postaci dokumentów załączonych do akt postępowania, których wiarygodność i prawdziwość nie była kwestionowana, nadto na podstawie osobowych źródeł dowodowych. Należy wskazać, iż relacje poszczególnych osób różniły się od siebie, jednakże nie powoduje to ich dyskredytacji. Największe różnice zachodziły między relacjami samych stron, jednakże w większości - zakresie w jakim nie zgadzały się ze sobą były one nieistotne dla rozstrzygnięcia. Przykładowo kwestia wyrażenia zgody na zdemontowanie czujników alarmu, nie podlegała ocenie Sądu rozpatrującego, ponieważ powód nie zgłosił wniosków dowodowych mających za zadanie ustalić, czy zniszczenia pozostawione w nieruchomości były zniszczeniami wynikającymi z normalnego z użycia, czy też nie (zatem, czy zasadnie zatrzymał kaucję).

W zakresie relacji stron co do ich kontaktów telefonicznych celem przekazania kluczy prezes strony pozwanej podał szczegółowe daty takich kontaktów, wynikające najprawdopodobniej z wcześniejszego zapoznania się z wykazem połączeń. Powód natomiast nie był pewien, czy temat ten był poruszany. Następnie zaprzeczył, aby był podczas tych rozmów poruszany temat zdania kluczy i nieruchomości. Zaś – co wynika z nagrania – na pytanie pełnomocnika, o czym rozmawiał z prezesem pozwanej spółki – stwierdził w niegrzeczny sposób, iż o „d.... M.”. Zdaniem Sądu na wiarę w tym zakresie zasługują depozycje prezesa strony pozwanej, który w sposób szczegółowo opisał kiedy się kontaktował z powodem, nadto jego relacja znajduje potwierdzenie chociażby w relacji J. K. (zwłaszcza co do możliwości korzystania ze wspólnego podwórka), nadto z zasad logiki wynika, że po zakończeniu stosunku najmu

pozwany był zainteresowany zdaniem kluczy. Co więcej, prezes zarządu spółki nie ukrywał faktów niekorzystnych dla spółki tj. iż sejf został wyniesiony już po zakończeniu stosunku umownego, a także iż nie zdał wszystkich kluczy (w tym, iż sam podjął decyzję o wymianie pieca oraz naprawie instalacji wod.-kan.). Stąd też Sąd przyjął, iż najwcześniejszą datą, podczas której pozwany kontaktował się celem zdania nieruchomości był dzień 23 sierpnia 2019 r. – stosownie do dowodu z przesłuchania strony pozwanej.

Na podstawie art. 235² § 1 k.p.c. Sąd pominął wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania wskazany w pkt 4 pozwu jako zbędny. Wniosek ten był zbędny z tego powodu, że powód zgłaszając szkodę ubezpieczycielowi i składając mu kosztorys naprawy awarii sporządzony przez pozwanego, uznał niewłaściwie dług wynikający z tytułu wskazanej naprawy. Pozytywne rozpatrzenie tego wniosku prowadziłyby również do przedłużenia postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

W niniejszej sprawie powód dochodzi częściowo należności czynszowych – za okres do 15 sierpnia 2019 r., a częściowo należności za bezumowne korzystanie – do 18 września 2019 r.

Nadto, w niniejszej sprawie strona pozwana powołała się na dokonane potrącenia względem dochodzonych wierzytelności powoda, a także zaprzeczyła, że zajmowała nieruchomość po rozwiązaniu umowy.

Stosownie do 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. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. (Art. 662 § 1 k.c.) Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. (art. 662 § 2 k.c.) Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. (art. 662 § 3 k.c.) Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. (art. 663 k.c.) Stosownie do art. 681 k.c. do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Uznać należy, iż dopuszczalne jest uregulowanie kwestii rozliczenia kosztów konkretnych napraw w przedmiocie najmu w sposób inny niż wskazany powyżej, co też strony uczyniły. Przypomnieć należy, że zgodnie z § 8 ust. 6 umowy wynajmujący zobowiązany jest utrzymać nieruchomość, jako przedmiot najmu, w stanie przydatnym do umówionego umową użytku przez cały okres trwania umowy. Drobne nakłady w rozumieniu art. 681 KC połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić wynajmującego o powstałych awariach w przedmiocie najmu, a zwłaszcza instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, klimatyzacji i centralnego ogrzewania. Wynajmujący zobowiązuje najemcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren, pod warunkiem, że prace te nie spowodują wyłączenia bądź znacznego ograniczenia najemcy z możliwości korzystania z nieruchomości. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 8, określa wykonawca ww. prac. Najemcy nie przysługuje z tytułu wykonania praca, o których mowa w ust. 8 od wynajmującego jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia czynszu. (§ 8 ust. 7-10).

Odnosząc się do zaś zarzutów potrącenia należy przypomnieć, że zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości

oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. (§ 2.) Stosownie do art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Dopuszcza się również, aby strony w umowie w ogóle wyłączyły możliwość dokonania potrąceń. Zgodnie z orzecznictwem: strony mogą w sposób odmienny od regulacji ustawowej (art. 498 i n. k.c.) kształtować przesłanki, skutki i sposób potrącenia, bądź w ogóle wyłączyć możliwość umorzenia wierzytelności przeciwstawnych. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2000 r., IV CKN 163/00, LEX nr 52500). Dopuszczalne jest umowne wyłączenie prawa potrącenia wierzytelności jednej ze stron stosunku obligacyjnego, jeżeli nie sprzeciwia się to właściwości tego stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 191/13, OSNC 2014/4/45). Powoływanie się na umowne wyłączenie możliwości umorzenia wierzytelności przez ich potrącenie może być również rozpatrywane w kontekście art. 5 k.c. jako nadużycie prawa.

W tym miejscu należy również przytoczyć art. 203¹ § 1 k.p.c., zgodnie z którym podstawą zarzutu potrącenia może być tylko wierzytelność pozwanego z tego samego stosunku prawnego co wierzytelność dochodzona przez powoda, chyba że wierzytelność pozwanego jest niesporna lub uprawdopodobniona dokumentem nie pochodzącym wyłącznie od pozwanego. Zatem art. 203¹ § 1 k.p.c. nakłada na Sąd obowiązek zbadania, czy zachodzą formalne przesłanki w postępowaniu cywilnym, które w ogóle pozwolą na dalsze badanie skuteczności złożonych oświadczeń w sensie materialnoprawnym. W niniejszym postępowaniu takie przesłanki zachodziły. Po pierwsze, wierzytelności pozwanego pochodziły z tego samego stosunku prawnego co należności czynszowe, a także wierzytelność określona na kwotę 12.776,87 zł została uprawdopodobniona dokumentami nie pochodzącymi bezpośrednio od pozwanego, bowiem na jej poparcie zostały załączone akta szkody likwidowanej przez (...) S.A., w tym ze zgłoszeniem szkody przez powoda oraz decyzjami dotyczącymi wypłaty odszkodowania.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należało zbadać, do jakiej daty powód uprawniony był do pobierania czynszu, a do jakiej daty uprawniony jest do uzyskania roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Należy wskazać, iż strona pozwana nie kwestionowała zasadności wystawienia faktur o nr (...), wręcz przeciwnie – powołując się na zarzut dokonania potrąceń wierzytelności wynikających z tych faktur, pozwany przyznał, iż wierzytelności te istnieją. Zatem należy uznać, iż należności te jako należności bezsporne będą podlegały ocenie co do skuteczności ich umorzenia przez potrącenie.

Natomiast pozwany kwestionował zasadność wystawienia faktur o nr (...) za sierpień 2019 r. oraz faktury (...), przy czym w zakresie pierwszej ze wskazanych faktur, pozwany kwestionował ją w zakresie, w jakim obejmowała należności za okres po rozwiązaniu umowy. Bezspornie umowa została rozwiązana w dniu 15 sierpnia 2019 r. Nadto, co przyznawał sam pozwany w 20 sierpnia 2019 r. została wyniesiona z budynku powoda ostatnia rzecz tj. sejf. W tym dniu pozwany nie zdał wszystkich kluczy powodowi, gdyż ich jeszcze nie miał. Należy wskazać, iż zdanie lokalu (zwrot rzeczy najętej w rozumieniu art. 675 § 1 k.c.) polega na opuszczeniu i opróżnieniu lokalu, zdaniu wszystkich kluczy wynajmującemu, a także – jeżeli strony tak ustala – na podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, który dokumentuje nie tylko sam fakt zdania lokalu, ale również jego stanu po zakończonym okresie najmu. Zatem treścią zobowiązania stron stosunku najmu jest dla najemcy: opuszczenie i opróżnienie lokalu, zdanie wszystkich kluczy i przystąpienie do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, zaś dla wynajmującego: przyjęcie kluczy i również przystąpienie do protokołu zdawczo-odbiorczego. Należy wskazać, iż stosownie do art. 354 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Brak współdziałania w przypadku zdania lokalu może powodować, iż po którejś ze stron zaistnieje stan zwłoki w wykonaniu zobowiązania. Taki stan zwłoki zaistniał w niniejszej sprawie. Jak wskazano powyżej, w niniejszej sprawie ustalono, że w dniu 23 sierpnia 2019 r. M. K. jako prezes zarządu pozwanej spółki kontaktował się z powodem w celu oddania kluczy. Potem ten kontakt był ponawiany. Ostatecznie strony sporządziły protokół w dniu 18 września 2019 r. Jednakże należy podkreślić, iż już w dniu 23 sierpnia 2019 r. M. K. był gotowy, jako przedstawiciel najemcy,

do zdania przedmiotu najmu (oddania wszystkich kluczy) wynajmującemu. Oznacza to, iż wynajmujący następnego dnia tj. 24 sierpnia 2019 r. pozostawał już w zwłoce. Zdaniem Sądu, to właśnie do 23 sierpnia 2019 r. powód był uprawniony do żądania należności z tytułu bezumownego korzystania (łącznie od 16 sierpnia 2019 r. do 23 sierpnia 2019 r.). Zatem z faktury nr (...) należy się kwota 2.967,69 zł tytułem należności czynszowych, a następnie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, obliczona proporcjonalnie do 23 dni zajmowanej nieruchomości. (przyjmując, że za 31 dni sierpnia powód pobierał kwotę 4.000 zł, to za jeden dzień sierpnia pobierał on kwotę 129,03 zł. Zatem $23 \text{ dni} * 129,03 \text{ zł} = 2.967,69 \text{ zł}$. To samo dotyczyło dochodzonej przez powoda równowartości podatku za III kwartał 2019 r., która za 23 dni sierpnia 2019 r. wyniosła 332,35 zł. Oznacza to, że łączna kwota pozostająca do zasądzenia z faktury nr (...) wynosi 3.300,04 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 25 września 2019 roku do dnia zapłaty tak jak żądał tego powód (bowiem czynsz miał być płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca).

Należy wskazać, iż strony uzgodniły ze sobą, iż będą korzystać ze wspólnego podwórka. Skoro strony początkowo korzystały z jednej bramy, takie rozwiązanie jawiło się jako logiczne. Jednocześnie powód nie udowodnił stosownie do art. 6 k.c., iż taka zgoda na korzystanie z podwórka była wyrażona za odpłatnością. Stąd też niezrozumiałymi są kwoty wykazane odrębnie na fakturze nr (...), jako „wynajem nieruchomości budynek i teren – 2.400 zł” oraz korzystanie z terenu – 600 zł”. W fakturze tej nie wskazano również okresu, który uzasadniałby dochodzenie ww. kwot. Należy również wskazać, iż strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za działania swoich klientów, którzy mogli z przyzwyczajenia parkować na nieruchomości należącej do powoda. Stąd też należność z tytułu tej faktury podlega oddaleniu jako nieudowodniona co do zasady (dochodzona za okres po 23 sierpnia 2019 r.), jak i co do wysokości.

Jak już wyżej nadmieniono, strona pozwana nie kwestionowała wysokości ani zasadności wystawienia pozostałych faktur, a jedynie powoływała się na umorzenie wynikające z oświadczenia o potrąceniu. Należy pamiętać o tym, że skutkiem potrącenia jest umorzenie wzajemne wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy stało się możliwe. Z przesłanek skuteczności potrącenia na uwagę zasługuje przesłanka wymagalności, bowiem to od tej daty będzie ustalana chwila „mocy wstecznej potrącenia”. Ta chwila będzie też miała znaczenie przy ustaleniu okresów, dla których będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie, bowiem skoro wierzytelności będą umorzone z mocą wsteczną od tej chwili, to z tą chwilą będą one uważane za „zapłacone”. Należy przy tym pamiętać, że chociaż z literalnego brzmienia przepisu art. 498 k.c. można byłoby wnosić, iż przesłankę wymagalności odnosi się do obu wierzytelności, to jednak przyjęć należy, że tylko wierzytelność potrącającego, czyli strony aktywnej, powinna być wymagalna. Ograniczenie warunku wymagalności tylko do wierzytelności strony aktywnej znajduje bowiem uzasadnienie w samej konstrukcji potrącenia. Potrącenie jest równoznaczne z przymusowym zaspokojeniem wierzytelności przysługującej osobie, która składa oświadczenie woli, dokonując potrącenia strona płaci równocześnie swój dług. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACA 770/12, LEX nr 1312086).

Przechodząc do oceny skuteczności złożonych oświadczeń o potrąceniach Sąd uznał za skuteczne jedynie oświadczenie strony pozwanej z dnia 10 września 2019 r. doręczone powodowi w dniu 13 września 2019 r. i to tylko w zakresie wierzytelności opiewającej na kwotę 12.776,87 zł wynikającej z kosztów naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz częściowo z wierzytelności 5.000 zł kaucji gwarancyjnej. Odnosząc się szczegółowo do wierzytelności z tytułu naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej, Sąd uznał, że koszty te winny zostać poniesione przez powoda, zaś powoływanie się na umowny zakaz potrąceń w tym zakresie stanowi nadużycie prawa. Należy wskazać, iż strona pozwana dokonała wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej. Powód podnosił, że nie wiedział nic o awarii, a jak się o niej dowiedział, to teren był już rozkopany. Jednak nie może ująć uwadze Sądu fakt, iż pozwany zgłosił szkodę z tytułu awarii tejże instalacji swojemu ubezpieczycielowi, co więcej złożył on kosztorys sporządzony przez stronę pozwaną. W zgłoszeniu szkody podał on koszt usunięcia awarii na kwotę 12.908,03 zł. Zdaniem Sądu działania powoda należy oceniać jako niewłaściwe uznanie długu, bowiem nie tylko zgłosił on szkodę ubezpieczycielowi we wskazanym zakresie, ale również pozyskiwał określone dokumenty od strony pozwanej, sam się o nie zwracając celem zgłoszenia tejże szkody w postępowaniu likwidacyjnym. Powód nie tylko uzyskał sprawną instalację wodno-kanalizacyjną na nieruchomości, ale również otrzymał odszkodowanie w wysokości 10.187,70 zł. Zatem powód w tym zakresie pozostaje wzbogacony kosztem strony pozwanej, która dokonała spornej naprawy. Skoro więc powód uznał wskazaną wierzytelność, a obecne

powoływanie się na zakaz potrąceń stanowi nadużycie prawa, należało uznać, iż skuteczne potrącenie (umorzenie) nastąpiło w zakresie wierzytelności wynikających z faktur:

- a) (...) na kwotę 5.408 zł,
- b) (...) na kwotę 4.064 zł,
- c) (...) na kwotę 3.304 zł z tytułu należności czynszowej, zatem do zasądzenia pozostawała kwota 759,13 zł tytułem czynszu, przy czym z tej faktury Sąd uznał za skuteczne potrącenie wierzytelności strony powodowej z tytułu zwrotu kaucji 5.000 zł względem wierzytelności powoda wynikającej z równowartości podatku za nieruchomości w kwocie 1.344 zł.

Sąd uznał również, iż możliwe było potrącenie wierzytelności pozwanego z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej z wierzytelnością wynikającą z faktury (...) z tytułu równowartości podatku za II kwartał w wysokości 1.344 zł. Po pierwsze, umowny zakaz potrąceń nie dotyczył równowartości podatku, a jedynie czynszu określonego w § 6 umowy. Po drugie, na podstawie art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że stan zniszczenia zdawanej nieruchomości wykracza ponad poziom normalnego zużycia. Przede wszystkim, nie jest zrozumiałym, dlaczego powód nie skorzystał z prawa powołania biegłego – rzeczoznawcy na podstawie § 11 ust. 3 i 4 umowy. Zdaniem Sądu ustalenie również stopnia zużycia lokalu (czy wynikało ono z normalnego zużycia, czy z innej przyczyny) wymaga zasięgnięcia wiadomości specjalnych – dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Taki wniosek w sprawie nie złożono. Sąd na podstawie załączonych zdjęć, czy dowodowego materiału osobowego, umie poczynić ustalenia co do faktu, czy były jakieś zniszczenia w przedmiocie najmu (a były), jednakże nie jest w stanie ustalić charakteru tych zniszczeń, a zwłaszcza kosztów potrzebnych do ich usunięcia. Zatem zdaniem Sądu orzekającego kaucja winna podlegać zwrotowi i nadaje się do potrącenia.

Sąd przy tym uznał, iż nie jest możliwe potrącenie wierzytelności pozwanego z tytułu wymiany kotła gazowego opiewającej na kwotę 3.521,80 zł z pozostałymi wierzytelnościami wskazanymi w oświadczeniu na k. 65. Przede wszystkim jak pozwany sam przyznał, samodzielnie podjął decyzję o wymianie pieca gazowego na określony model. Nie została zachowana w tej mierze procedura uregulowana w art. 663 k.c. Zatem to strona pozwana dokonywała wymiany pieca na swój koszt i ryzyko, zaś powód miał prawo zatrzymać tak poczynione nakłady na podstawie § 11 ust. 5 umowy. Jednocześnie co do tej wierzytelności będzie miał zastosowanie umowny zakaz potrącenia, Sąd nie dopatrył się przy tym nadużycia prawa w powoływaniu się na zakaz potrącenia, bowiem to właśnie wynajmujący jako właściciel miał prawo zdecydować samodzielnie o typie i modelu pieca.

Odnosząc się do oświadczenia o dokonaniu potrącenia z dnia 29 czerwca 2020 r., należy podnieść, iż jest ono nieskuteczne, bowiem nie dotarło do powoda w taki sposób, aby mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Oświadczenie o potrąceniu jest jednostronnym oświadczeniem woli, prawnokształtującym. Winno być ono złożone osobie mającej umocowanie do odbioru (przyjęcia) takiego oświadczenia. Należy wskazać, iż w toku procesu oświadczenie to zostało doręczone pełnomocnikowi powoda, który nie miał pełnomocnictwa do przyjmowania i składania oświadczeń woli o charakterze materialnoprawnym, wykraczającym poza treść art. 91 k.p.c.

Podsumowując, zasądzeniu podlegały kwoty wynikające z następujących faktur:

- a) (...) (częściowo) – 759,13 zł,
- b) (...) (w całości) – 4.064 zł,
- c) (...) (w całości) – 4.000 zł,
- d) (...) (częściowo) – 3.300,04 zł.

Łącznie: 12.123,17 zł, w pozostały zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek ustawowych za opóźnienie, jako że 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. Należy wskazać, iż w zakresie zasądzenia odsetek od niektórych z dochodzonych należności istotne znaczenia ma data wymagalności wierzytelności strony pozwanej, składającej oświadczenie o potrąceniu. I tak roszczenie w zakresie wierzytelności strony pozwanej z tytułu naprawy awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej w wysokości 12.776,87 zł jest wymagalne od dnia 13 kwietnia 2019 r., bowiem nota obciążeniowa z wezwaniem do zapłaty z dnia 3 kwietnia została doręczona powodowi w dniu 5 kwietnia 2019 r. Skoro więc wyznaczono mu termin 7 dniowy na spełnienie świadczenia, to termin na jego spełnienie upływał z dniem 12 kwietnia 2019 r. Zatem biorąc pod uwagę moc wsteczną potrącenia, należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie w następujący sposób:

- a) z faktury (...) od kwoty 5.408 zł od dnia 12 marca 2019 r. do dnia 13 kwietnia 2019 roku,
- b) z faktury (...) od kwoty 4.064 zł od dnia 12 kwietnia 2019 r. do 13 kwietnia 2019 roku,
- c) z faktury (...) od kwoty 759,13 zł od dnia 19 maja 2019 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.344 zł od dnia 19 maja 2019 roku do dnia 30 września 2019 r. (bowiem powód miał termin do zwrotu kaucji gwarancyjnej do dnia 29 września 2019 r., zatem wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej jest wymagalna od 30 września 2019 r.), w pozostałym zakresie odsetki nie należały się, gdyż termin płatności należności przypadł już pod dniem wymagalności roszczenia tj. po 13 kwietnia 2019 r.,
- d) z faktury (...) od kwoty 4064 zł od dnia 11 czerwca 2019 do dnia zapłaty,
- e) z faktury (...) od kwoty 4.000 zł od dnia 16 lipca 2019 do dnia zapłaty,
- f) z faktury (...) od kwoty 3.300,04 zł od dnia 25 września 2019 r. do dnia zapłaty.

Jako datę początkową naliczenia odsetek Sąd przyjął daty wskazane przez powoda były one zgodne z zasadami płatności czynszu z umowy najmu (z góry do 10-dnia każdego miesiąca), nadto Sąd nie mógł orzekać ponad żądanie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 207,38 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które powód powinien ponieść. Strona pozwana wygrała bowiem sprawę w 61,25%, przegrała w 38,75%, zaś poniesione przez nią koszty wyniosły łącznie 5.182 zł (3.600 zł opłaty za czynności pełnomocnika, będącego radcą prawnym, 1.565 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Koszty strony pozwanej wyniosły natomiast 3.617 zł (opłata za czynności pełnomocnika i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Łącznie zaś koszty wniosły 8.799 zł. Zatem powód, jako przegrywający sprawę winien ponieść 5.389,38 zł (61,25% z 8.799 zł), a poniósł 5.182 zł. Zatem różnica do zasądzenia wynosi 207,38 zł. Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty tytułem zwrotu kosztów procesu za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.