

Sygn. akt II C 486/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SRA. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. M.

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2022 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa T. Ś.

przeciwko K. K. (1)

o zapłatę

1. zasądza od K. K. (1) na rzecz T. Ś. kwotę 1.100 zł (jeden tysiąc sto złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 100 zł (sto złotych) od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 900 zł (dziewięćset złotych) od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty;

c) od kwoty 100 zł (sto złotych) od dnia 12 października 2020 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od T. Ś. na rzecz K. K. (1) kwotę 358,50 zł (trzysta pięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygnatura akt II C 486/21

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 30 grudnia 2020 roku powód T. Ś., reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru w osobie radcy prawnego, wniósł o zasądzenie od pozwanego K. K. (1) kwoty 4.379,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: kwoty 1.100 zł od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.100 zł od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.100 zł od dnia 12 października 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 359,80 zł od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 359,80 zł od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 359,80 zł od dnia 12 października 2020 roku do dnia zapłaty. Powód zażądał także zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 617 zł, w tym kwoty 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W dniu 28 lipca 2016 roku powód zawarł z pozwanym K. K. (1) umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, na podstawie której pozwany zobowiązał się do regulowania należności czynszowych i opłat za zużyte media do dnia

10-go każdego miesiąca. Pozwany nie wywiązywał się jednak ze swoich obowiązków. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: kwota 1.100 zł tytułem równowartości czynszu najmu za miesiąc sierpień 2020 roku, kwota 1.100 zł tytułem równowartości czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2020 roku, kwota 1.100 zł tytułem równowartości czynszu najmu za miesiąc październik 2020 roku, kwota 359,80 zł tytułem opłat za zużyte media, na którą złożyły się zaliczka na centralne ogrzewanie w kwocie 127,53 zł, zaliczka na ciepłą wodę w kwocie 128,87 zł oraz zaliczka na zimną wodę w kwocie 103,49 zł za miesiąc sierpień 2020 roku, kwota 359,80 zł tytułem opłat za zużyte media, na którą złożyły się zaliczka na centralne ogrzewanie w kwocie 127,53 zł, zaliczka na ciepłą wodę w kwocie 128,87 zł oraz zaliczka na zimną wodę w kwocie 103,49 zł za miesiąc wrzesień 2020 roku, kwota 359,80 zł tytułem opłat za zużyte media, na którą złożyły się zaliczka na centralne ogrzewanie w kwocie 127,53 zł, zaliczka na ciepłą wodę w kwocie 128,87 zł oraz zaliczka na zimną wodę w kwocie 103,49 zł za miesiąc październik 2020 roku.

(pozew k. 4-5, pełnomocnictwo k.8)

W dniu 1 lutego 2021 roku Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty, którym uwzględnił w całości żądanie pozwu. Odpis nakazu zapłaty doręczono pozwanemu w dniu 22 lutego 2021 roku.

(nakaz zapłaty k.17, elektroniczne potwierdzenie odbioru k.20)

W dniu 8 marca 2021 roku pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 1 lutego 2021 roku, zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że kwestionuje w całości roszczenia powoda zarówno co do zasady jak i co do wysokości, a powództwo uważa za pozbawione podstawy prawnej i faktycznej. Pozwany podkreślił, że systematycznie dokonywał nadpłat należności czynszowych, które to nadpłaty wraz z wpłaconą kaucją miały zostać zwrócone z chwilą rozwiązania umowy najmu. Pomimo rozwiązania umowy, powód nie zwrócił pozwanemu nadpłaconego w latach ubiegłych czynszu, wobec czego pozwany oświadczeniami z dnia 10 sierpnia 2020 roku, 10 września 2020 roku i 31 stycznia 2021 roku (ponowionego następnie w dniu 8 marca 2021 roku) dokonał potrącenia przysługującej mu wierzytelności z tytułu nadpłat czynszowych z wierzytelnością z tytułu czynszu w wysokości 1.000 zł za miesiące od sierpnia do października 2020 roku. Pozwany podkreślił, że przez cały czas trwania umowy najmu strony miały ustaloną stawkę czynszu na kwotę 1.000 zł miesięcznie, nie zaś w kwocie 1.100 zł miesięcznie. Zakwestionował zawarcie aneksu do umowy najmu. K. K. (1) podkreślił, że oznaczona na 1.000 zł wysokość czynszu, zawierającego w sobie koszty eksploatacyjne, uzasadniona była złym stanem technicznym i wizualnym lokalu, niskim standardem lokalu oraz brakiem podstawowego wyposażenia. Zarzucił, że w okresie od marca 2020 roku do zakończenia najmu lokal nie nadawał się w pełni do umówionego użytku, gdyż brakowało w nim w pełni sprawnej kuchenki gazowej. W konsekwencji, stawka czynszu najmu była nadmiernie wygórowana. Wyjaśnił, że poza czynszem najmu pozwany pokrywał odrębnie opłaty za energię elektryczną, co czynił początkowo do rąk powoda, a później z uwagi na nieuiszczanie ich przez powoda do zakładu energetycznego, bezpośrednio na konto bankowe zakładu energetycznego. Podniósł, że przez cały okres trwania najmu powód nigdy nie wzywał pozwanego do uiszczenia należnych mu opłat za zużycie ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. Z ostrożności procesowej, pozwany zakwestionował wysokość wskazanych przez powoda należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, gdyż nie stanowiły one kosztów za realne zużycie tych mediów.

(sprzeciw k.21-27)

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2021 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że rozszerza powództwo o kwotę 785,07 zł, tj. z kwoty 4.379,40 zł do kwoty 5.164,47 zł, tytułem nieuwzględnionych w pozwie opłat eksploatacyjnych. Wniósł także o nieuwzględnienie zarzutu potrącenia.

W uzasadnieniu pisma wskazano, że sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty nie zasługuje na uwzględnienie bowiem pozwany nigdy nie nadpłacał czynszu, a od dnia lutego 2019 roku realizował postanowienia aneksu w zakresie

podwyższenia czynszu najmu. Nadto, stosownie do postanowień umowy najmu, to pozwany miał uiszczać wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu, czego nie czynił przez cały okres najmu.

(odpowiedź na sprzeciw k.131-135)

Zarządzeniem z dnia 8 lipca 2021 roku Sąd poinformował strony, że sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, w którym stosownie do art. 505⁴ § 1 k.p.c. zmiana powództwa, w tym jego rozszerzenie, jest niedopuszczalna.

(zarządzenie k.145, dowód doręczenia k.148, awizowana przesyłka k.146)

W piśmie złożonym w dniu 10 stycznia 2022 roku swój udział w postępowaniu zgłosił pełnomocnik pozwanego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(kserokopia pisma k.150-151, pismo k.163-164, pełnomocnictwo k.152, k.165)

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2022 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

(stanowisko pełnomocnika powoda – k.154, k.162, stanowisko pozwanego k.155, k.162)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 2016 roku T. Ś. zamieścił w gazecie ogłoszenie dotyczące wynajęcia lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...), z czynszem najmu oznaczonym na kwotę 1.200 zł miesięcznie. Wcześniej lokal był wynajmowany przez kilka lat. Na ogłoszenie odpowiedział K. K. (1), który po obejrzeniu lokalu wraz z matką H. B., zaproponował za wynajęcie lokalu kwotę 900 zł miesięcznie tytułem czynszu. W toku negocjacji strony ustaliły stawkę czynszu najmu na kwotę 1.000 zł miesięczne.

(dowód: przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.158-160, nagranie 00:55:41-01:37:00)

Umowa najmu z dnia 28 lipca 2016 została sporządzona na formularzu przygotowanym przez powoda. W toku negocjacji strony ustaliły, że w stawce czynszu który pozwany miał uiszczać powodowi przelewem na rachunek bankowy lub w gotówce, będą mieściły się także należności pobierane przez spółdzielnię mieszkaniową tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych. Strony ustaliły także, że czynsz nie będzie obejmował należności za zużycie energii elektrycznej, które to koszty najemca będzie pokrywał dodatkowo. Nie została natomiast określona miesięczna wysokość opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem.

(dowód: umowa najmu k.11-13 i k.63-65, zeznania świadka H. B. – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku, k.156-157, nagranie 00:21:47-00:52:11, częściowo przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.158-160, nagranie 00:55:41-01:37:00, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.160-161, nagranie 01:37:00-2:19:24)

Wobec przedstawienia przez T. Ś. wzorca umowy niezgodnego z ustaleniami dotyczącymi ponoszenia opłat eksploatacyjnych, K. K. (1) umieścił w § 5 umowy po słowach „wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, ponosić będzie najemca” odrębną adnotację o treści „o ile nie zostały one pokryte czynszem najmu”. Powód wyraził zgodę na dodany przez pozwanego zapis. Umowę podpisano wraz z naniesioną przez pozwanego adnotacją.

(dowód: umowa najmu k.11-13 i k.63-65, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.160-161, nagranie 01:37:00-2:19:24, częściowo przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.158-160, nagranie 00:55:41-01:37:00)

Umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) została zawarta przez powoda i pozwanego na czas nieokreślony. Stosownie do § 2 umowy przedmiotowy lokal miał zostać oddany w użytkowanie najemcy wraz z urządzeniami, ujętymi w wykazie stanowiącym załącznik numer 1 do umowy. Najemca nie wnosił zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

Zgodnie z § 3 umowy, czynsz najmu został ustalony przez strony na kwotę 1.000 zł miesięcznie i był płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany w umowie rachunek bankowy.

Wynajmujący zobowiązany był umożliwić najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania, których koszty ponosić miał najemca (§ 4 umowy).

W § 5 umowy strony ustaliły, że wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, będzie ponosić najemca, o ile nie zostały one pokryte czynszem najmu.

Stosownie do § 10 umowy, najemca zobowiązany był wpłacić kaucję w wysokości 1.500 zł, która miała zostać uiszczona w pięciu ratach po 300 zł i podlegała zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym. Zgodnie z § 13 umowy, wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej, w formie aneksu.

(dowód: umowa najmu k.11-13, k.63-65)

Wysokość czynszu najmu ustalona na kwotę 1.000 zł uzasadniona była złym stanem technicznym nieumeblowanego lokalu. Przed wprowadzeniem się do lokalu przez pozwanego lokal nie był remontowany przez powoda, nie znajdowały się w nim sprzęty AGD i RTV, poza kuchenką gazową. Pozwany zdecydował się wynająć przedmiotowy lokal, ponieważ znajdował się w dogodnej dla niego okolicy, akceptował stan lokalu ze względu na niską kwotę czynszu.

Faktycznie K. K. (1) rozpoczął najem lokalu od września 2016 roku z uwagi na problemy epidemiologiczne związane z zagnieżdżeniem się ptaków na balkonie lokalu sąsiadującego z lokalem powoda.

(dowód: zeznania świadka H. B. – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku, k.156-157, nagranie 00:21:47-00:52:11, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.160-161, nagranie 01:37:00-2:19:24)

W trakcie trwania umowy najmu K. K. (1) dokonał na rzecz T. Ś. następujących wpłat:

- w dniu 11 września 2016 roku w kwocie 1.400 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu oraz I rata kaucji,
- w dniu 13 października 2016 roku w kwocie 1.200 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu, 100 zł z tytułu opłat, 100 zł z tytułu kaucji,
- w dniu 17 listopada 2016 roku w kwocie 1.200 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu, 100 zł z tytułu opłat, 100 zł z tytułu kaucji,
- w dniu 16 grudnia 2016 roku w kwocie 1.100 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu, 100 zł z tytułu opłat,
- w dniu 17 stycznia 2017 roku w kwocie 1.100 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu, 100 zł z tytułu opłat,
- w dniu 23 lutego 2017 roku w kwocie 1.100 zł, w tym 1.000 zł z tytułu czynszu najmu, 100 zł z tytułu opłat,
- w dniu 21 kwietnia 2017 roku w kwocie 850 zł z tytułu czynszu najmu pomniejszonego o zapłatę zaległości za energię elektryczną,
- w dniu 3 lipca 2017 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,

- w dniu 2 sierpnia 2017 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 29 września 2017 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 31 października 2017 roku dwóch wpłat po 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 6 grudnia 2017 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 4 stycznia 2018 roku dwóch wpłat po 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 9 marca 2018 roku dwóch wpłat po 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 4 maja 2018 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 29 maja 2018 roku w kwocie 1.600 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty,
- w dniu 2 lipca 2018 roku w kwocie 1.300 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty zaległości,
- w dniu 30 lipca 2018 roku w kwocie 1.900 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty zaległości,
- w dniu 1 września 2018 roku w kwocie 1.500 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty,
- w dniu 28 września 2018 roku w kwocie 1.500 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty,
- w dniu 13 listopada 2018 roku w kwocie 800 zł z tytułu czynszu najmu 1 rata,
- w dniu 28 listopada 2018 roku w kwocie 1.400 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 28 grudnia 2018 roku w kwocie 1.600 zł z tytułu czynszu najmu,
- w dniu 29 stycznia 2019 roku w kwocie 1.500 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty,
- w dniu 28 lutego 2019 roku w kwocie 1.500 zł z tytułu czynszu najmu i dopłaty,
- w dniu 12 kwietnia 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 13 maja 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 4 czerwca 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 28 czerwca 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 1 sierpnia 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 4 września 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 3 października 2019 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,
- w dniu 3 listopada 2019 roku w kwocie 1.200 zł, w tym 1.100 zł z tytułu czynszu oraz kwota 100 zł tytułem zwrotu środków za energię elektryczną,
- w dniu 2 grudnia 2019 roku w kwocie 1.200 zł, w tym 1.100 zł z tytułu czynszu oraz 100 zł tytułem zwrotu środków za energię elektryczną,
- w dniu 5 stycznia 2020 roku w kwocie 1.200 zł, w tym 1.100 zł z tytułu czynszu oraz kwocie 100 zł tytułem zwrotu środków za energię elektryczną,

-w dniu 10 lutego 2020 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,

-w dniu 10 marca 2020 roku w kwocie 950 zł z tytułu czynszu w kwocie 1.100 zł pomniejszonego o kwotę 150 zł (instalacja gazu),

-w dniu 7 kwietnia 2020 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,

-w dniu 4 maja 2020 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,

-w dniu 31 maja 2020 roku w kwocie 1.100 zł z tytułu czynszu,

-w dniu 10 lipca 2020 roku w kwocie 1.000 zł z tytułu czynszu.

(dowód: potwierdzenia przelewów k.28-54 i k.73, potwierdzenia wykonania przekazu pocztowego k.55-62, kserokopia umowy najmu wraz pokwitowaniem przyjęcia wpłaty k.63-65)

K. K. (1) co do zasady dokonywał wpłat czynszu najmu za lokal przelewem na rachunek bankowy powoda. Części wpłat dokonywała w imieniu K. K. (1) i na jego polecenie matka H. B. przekazem pocztowym. Początkowo opłaty za zużycie energii elektrycznej były uiszczane przez pozwanego do rąk T. Ś. w kwotach po 100 zł miesięcznie. W kwietniu 2017 roku pozwany dowiedział się o zaległościach w płatnościach za zużycie energii elektrycznej w lokalu. Uišcił wówczas na rzecz zakładu energetycznego kwotę 150 zł, aby zapobiec zdjęciu licznika i odłączeniu energii elektrycznej w lokalu. W konsekwencji, w dniu 21 kwietnia 2017 roku K. K. (1) uišcił na rzecz T. Ś. kwotę 850 zł z tytułu czynszu najmu, pomniejszając należny czynsz o kwotę zapłaconą tytułem zaległości za energię elektryczną. Od tego momentu opłaty za zużycie prądu uiszczane były przez pozwanego bezpośrednio na rzecz zakładu energetycznego, a w późniejszym okresie ponownie na konto bankowe powoda.

W 2017 roku pozwany miał zaległości w uiszczaniu czynszu, lecz po wezwaniu przez powoda do ich uregulowania, pokrył zaległości nadpłacając czynsz w kolejnych miesiącach.

W czasie trwania umowy najmu T. Ś. dokonywał wpłat do Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. z tytułu eksploatacji lokalu, w tym zaliczek na media, nie zgłaszał do pozwanego roszczeń z tego tytułu.

(dowód: zeznania świadka H. B. – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku, k.156-157, nagranie 00:21:47-00:52:11, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.160-161, nagranie 01:37:00-2:19:24, częściowo przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.158-160, nagranie 00:55:41-01:37:00, potwierdzenia przelewów k.28-54, k.66-72, k.74-77, potwierdzenia wykonania przekazu pocztowego k.55-62, potwierdzenia wpłat k.137)

T. Ś. przygotował aneks do umowy najmu datowany na dzień 1 lutego 2019 roku, zgodnie z którym czynsz najmu od dnia 1 marca 2019 roku miał wynosić 1.100 zł. Dodatkowo najemca miał ponosić koszty korzystania z energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania. Aneks został podpisany przez powoda, nie został zaakceptowany ani podpisany przez pozwanego.

Na skutek telefonicznego uzgodnienia przez strony podwyższenia stawki czynszu, od kwietnia 2019 roku do lipca 2020 roku K. K. (1) uiszczala za przedmiotowy lokal czynsz najmu w kwocie 1.100 zł miesięcznie.

W dniu 2 marca 2020 roku w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. stwierdzono nieszczelność małego palnika kuchenki gazowej i z tego powodu odcięto dopływ gazu do lokalu. Warunkiem wznowienia dostawy gazu była wymiana kuchenki gazowej. Matka pozwanego zgłosiła niesprawność kuchenki T. Ś.. Wówczas pozwany dostarczył do lokalu inną używaną kuchenkę, która została podłączona w przedmiotowym lokalu.

(dowód: projekt aneksu k.14, potwierdzenia przelewów k.28-43, kserokopia protokołu kontroli k.86, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.160-161, nagranie 01:37:00-2:19:24, częściowo przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku k.158-160, nagranie 00:55:41-01:37:00)

Koszt podłączenia przywiezionej do lokalu kuchenki kwocie 150 zł pokrył K. K. (1).

(okoliczność bezsporna)

W związku z tym w dniu 10 marca 2020 roku pozwany dokonał wpłaty z tytułu czynszu w kwocie 950 zł, pomniejszając należny czynsz w kwocie 1.100 zł o kwotę 150 zł z tytułu podłączenie kuchenki.

(dowód: potwierdzenie przelewu k.32)

Oplaty należne Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. za użytkowanie lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. od 1 lipca 2020 roku wynosiły 621,49 zł miesięcznie, w tym zaliczka na centralne ogrzewanie w kwocie 127,53 zł, opłata za podgrzanie wody w kwocie 120,08 zł, opłata za zimną wodę i odprowadzanie ścieków w kwocie 102,60 zł.

(dowód: informacja o wysokości opłat k.136, wydruk obrotów lokalu k.138)

Umowa najmu trwała do dnia 31 października 2020 roku. Pozwany uiszczył w całości ustaloną w umowie kaucję, która nie została zwrócona po zakończeniu najmu.

(okoliczności bezsporne)

W piśmie z dnia 10 sierpnia 2020 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu w sierpniu 2020 roku.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu k.81, potwierdzenie doręczenia k.82-83)

W piśmie z dnia 10 września 2020 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu we wrześniu 2020 roku.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu k.78, potwierdzenie doręczenia k.79-80)

W piśmie z dnia 31 stycznia 2021 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego i kaucji z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu w październiku 2020 roku. Oświadczenie zostało ponownie nadane w dniu 8 marca 2021 roku.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu k.84, potwierdzenie nadania k.85)

W dniu 7 grudnia 2020 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 4.379,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: wezwanie do zapłaty k.9, dowód nadania k.10)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o znajdujący się w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci dokumentów i ich kserokopii (na podstawie art.308 k.p.c.), których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, a także na podstawie zeznań świadka H. B., przesłuchania pozwanego oraz częściowo przesłuchania powoda. Sąd uznał, że przedstawione dokumenty były wiarygodnym dowodem, gdyż ich treść nie budziła wątpliwości Sądu, co do ich prawidłowości i autentyczności.

Natomiast, Sąd nie uwzględnił złożonych do akt sprawy fotografii lokalu (k.87-123), bowiem nie wynika z nich w jakiej dacie zostały wykonane, a zatem stan lokalu w jakiej dacie obrazują. Nie potrafił tego wskazać nawet sam pozwany, który owe fotografie wykonał, podając jedynie ogólnikowo, że część fotografii wykonano przy zawarciu umowy najmu, a część w trakcie jej trwania. Zaś powód kwestionował, aby zdjęcia zostały wykonane przy zawarciu umowy, podnosząc, że obrazują stan lokalu w chwili zakończenia najmu. Ponadto, fotografie te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro fakt niskiego standardu wynajmowanego lokalu wynikał z innych dowodów, a jednocześnie jak podał pozwany był przez niego akceptowany z uwagi na niewysoki czynsz.

Sąd pominął także informacje o wysokości opłat do Spółdzielni Mieszkaniowej za okresy od 1 lipca 2018 roku (k.141), od 1 stycznia 2019 roku (k.143), od 1 lipca 2019 roku (k.140), a także za okres od 1 grudnia 2019 roku (k.142), gdyż pozostawały one bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, wobec objęciem pozwem należności za sierpień, wrzesień oraz październik 2020 roku.

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, Sąd nie uwzględnił także notatki powoda (k.139) dotyczącej wpłat związanych z lokalem. Albowiem, stanowiła ona jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art.245 k.p.c. W konsekwencji, notatka ta mogła jedynie stanowić dowód tego, że powód złożył oświadczenie takiej treści.

W zakresie okoliczności zawierania umowy najmu, a także prowadzonych przez strony negocjacji dotyczących wysokości czynszu najmu oraz mieszczących się w nim należności, Sąd dał wiarę przesłuchaniu pozwanego, które korespondowało z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym złożonymi do akt sprawy dokumentami i zeznaniami świadka H. B.. Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanego, popartym przede wszystkim dokumentem umowy najmu oraz zeznaniami świadka H. B., że wskazana w umowie kwota czynszu obejmowała opłaty eksploatacyjne, z wyłączeniem opłat za energię elektryczną, które najemca miał osobno pokrywać. Podkreślić należy, że powód nie kwestionował dokonania przez pozwanego odręcznej adnotacji w § 5 umowy, nie oponował przeciwko jej dokonaniu oraz podpisał umowę o zmodyfikowanej ową adnotacją treści. W ocenie Sądu, zgoda powoda na zmianę brzmienia § 5 umowy wynikała z ostatecznych ustaleń poczynionych przez strony w toku negocjacji. Przygotowany przez powoda wzór umowy nie przewidywał możliwości uwzględnienia w czynszu najmu opłat eksploatacyjnych, dlatego też modyfikacja jego treści była w tym celu konieczna. W rezultacie, pozwany dokonał odręcznej adnotacji na umowie, aby dostosować jej treść do dokonanych przez strony w toku prowadzonych negocjacji uzgodnień. Analizując ostateczne brzmienie całego § 5 omawianej umowy najmu, wskazać należy, że wynika z niego jednoznacznie, że najemca obowiązany był do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych samodzielnie, tylko w sytuacji, w której koszty te nie znalazły pokrycia w uiszczonym czynszu najmu.

Jak wynika ze złożonych do akt sprawy potwierdzeń przelewów oraz przekazów pocztowych, przez cały okres trwania umowy najmu K. K. (1) uiszczał na rzecz T. Ś. tylko czynsz najmu, czasem podwyższony o opłaty za zużycie energii elektrycznej (np. listopad 2019 roku – styczeń 2020 roku), które to opłaty pozwany często uiszczał jednak samodzielnie na rachunek zakładu energetycznego. Powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, że pozwany regulował należności w umówionej z powodem wysokości, a przekazywane kwoty wyczerpywały wszelkie roszczenia powoda z tytułu najmu.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, co do mających mieć miejsce ustaleń w zakresie sposobu uiszczania przez pozwanego do spółdzielni opłat eksploatacyjnych. Z uwagi na fakt, iż powód jak sam wskazał jest osobą, która wynajmuje kilkanaście garaży, trzy mieszkania i sklep, w ocenie Sądu, nieracjonalne byłoby akceptowanie przez T. Ś. ewentualnych notorycznych zaległości pozwanego w opłatach eksploatacyjnych. Podmiot, który od wielu lat zajmuje się wynajmem nieruchomości w celach zysku nie zachowywałby się przez 4 lata trwania umowy w sposób bierny, nie podejmując żadnych działań w celu wyegzekwowania należności objętych umową. Z tych samych przyczyn, jako nieracjonalne jawią się twierdzenia powoda, że zapis dokonany odręcznie w § 5 umowy przez pozwanego „nic mu nie mówił” oraz że uważał go za pozbawiony znaczenia. Sprzeczne z zasadami logiki i życiowego doświadczenia pozostają także twierdzenia powoda, iż pozwany w pierwszym roku trwania umowy najmu uiszczył na jego rachunek bankowy opłaty z tytułu rozliczenia mediów, a później pomimo rzekomego obowiązku tego nie czynił, zaś powód

mający doświadczenie w wynajmowaniu różnego rodzaju nieruchomości dopiero w 2020 roku wytoczył przeciwko pozwanemu powództwo. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż T. Ś. nie przedstawił żadnych dowodów (w tym potwierżeń przelewów), z których wynikałoby, że pozwany w czasie trwania najmu lokalu rzeczywiście dodatkowo uiszczał na jego rzecz należności z tytułu kosztów eksploatacji lokalu i jakich.

Sąd miał także na względzie, że czynnikiem decydującym o wyborze oferty najmu lokalu numer (...) przy ul. (...) przez pozwanego była niska stawka czynszu. Czynnikiem ten był na tyle istotny, że pozwany zdecydował się na najem przedmiotowego lokalu, po obniżeniu stawki czynszu do 1.000 zł, pomimo jego złego stanu technicznego i wizualnego. Gdyby zaś uznać, że pozwany oprócz kosztów najmu i opłat za energię elektryczną, miał uiszczać dodatkowo opłaty należne spółdzielni mieszkaniowej, oferta przedstawiona przez powoda byłaby cenowo zbliżona do innych ofert na rynku, a okresie od 1 lipca 2020 roku, gdy wysokość owych opłat wynosiła 621,49 zł miesięcznie, wręcz nieadekwatna do standardu przedmiotowego lokalu.

Sąd nie dał również wiary przesłuchaniu powoda w zakresie, w jakim twierdził on, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia aneksu do umowy najmu datowanego na dzień 1 lutego 2019 roku, zgodnie z którym czynsz najmu od dnia 1 marca 2019 roku miał wynosić 1.100 zł, a dodatkowo najemca miał ponosić koszty korzystania z energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania. Jak wynika ze złożonego przez powoda do akt sprawy projektu aneksu został on podpisany przez powoda, ale nie został podpisany przez pozwanego. K. K. (1) zaprzeczył, aby podpisał ów aneks i wyraził zgodę na zmianę umowy najmu przewidzianą w jego treści. Natomiast, powód, będąc w toku całego postępowania reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, poza własnymi twierdzeniami w tym zakresie, nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli odpowiadających postanowieniom zawartym w projekcie aneksu. W szczególności, okoliczności tej nie potwierdziła w swych zeznaniach matka pozwanego - świadek H. B., z którą rzekomo T. Ś. miał uzgodnić zmianę umowy przewidzianą w projekcie aneksu z dnia 1 lutego 2019 roku. Ponadto, zważyć należy, iż stroną umowy najmu był K. K. (1), a nie H. B. i zmiana umowy wymagała jego oświadczenia woli, a nie oświadczenia woli świadka. Zaś powód nie wykazał, aby H. B. dysponowała pełnomocnictwem udzielonym przez pozwanego uprawniającym ją do dokonywania w imieniu pozwanego zmian w umowie najmu. Jednocześnie, treść owego projektu aneksu z dnia 1 lutego 2019 roku przeczy stanowisku powoda, zgodnie z którym od momentu zawarcia umowy najmu najemca miał oprócz czynszu najmu uiszczać także wszystkie opłaty eksploatacyjne związane z lokalem oraz że nie mieściły się one w umówionym na kwotę 1.000 zł czynszu najmu. Albowiem, w takiej sytuacji zbędne byłoby objęcie owym aneksem postanowienia, iż „+ Najemca ponosi koszty korzystania z energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania”. Zdaniem Sądu, wprowadzając taki zapis w projekcie umowy T. Ś. dążył do zmiany wcześniejszych uzgodnień stron wyrażonych w § 5 umowy zgodnie z którym, wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, będzie ponosić najemca, o ile nie zostały one pokryte czynszem najmu. Sam powód w czasie przesłuchania wyraźnie wskazał, że w rozmowie telefonicznej pozwany wyraził zgodę na podwyższenie czynszu do kwoty 1.100 zł miesięcznie. Z przesłuchania powoda ani jakichkolwiek innych dowodów nie wynika natomiast, aby pozwany wyraził zgodę na zmianę § 5 umowy i obciążenie najemcy obowiązkiem ponoszenia oprócz czynszu najmu kosztów wody i centralnego ogrzewania. Natomiast, stanowisko T. Ś., że pozwany wyraził ustnie zgodę na podwyższenie stawki czynszu do kwoty 1.100 zł znajduje potwierdzenie w dokonywanych przez K. K. (1) w okresie od kwietnia 2019 roku do lipca 2020 roku przelewach (k.28-43), z których treści jednoznacznie wynika, że w owym okresie pozwany uiszczał za przedmiotowy lokal czynsz najmu w kwocie 1.100 zł miesięcznie. W konsekwencji, w ocenie Sądu, należało przyjąć, iż od kwietnia 2019 roku doszło do zmiany umowy najmu w zakresie stawki czynszu i jej podwyższenia do kwoty 1.100 zł. Twierdzenia pozwanego, będącego z zawodu radcą prawnym, iż pomimo braku zmiany umowy w tym zakresie, zaczął uiszczać czynsz najmu w kwocie 1.100 zł, a nadpłaty miały zostać rozliczone na koniec umowy najmu, jawią się jako sprzeczne z zasadami logiki i życiowego doświadczenia, a w konsekwencji są w tym zakresie niewiarygodne. Zwłaszcza, że w tytułach przelewów dokonywanych w okresie od kwietnia 2019 roku do lipca 2020 roku pozwany nie zaznaczał, iż kwota 100 zł stanowi nadpłatę ani z jakiego tytułu została dokonana, co uprzednio czynił gdy, wpłacana przez niego na rzecz powoda kwota przekraczała czynsz najmu w kwocie 1.000 zł.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie, Sąd nie uwzględnił także oświadczeń L. S., P. F., G. K. (k.174-176) załączonych do złożonego przez pełnomocnika powoda głosu do protokołu.

Zgodnie z art.161 k.p.c., w toku posiedzenia wnioski, oświadczenia, uzupełnienia i wniosków i oświadczeń można zamieścić w załączniku do protokołu. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego załącznik do protokołu rozprawy nie ma znaczenia autonomicznego. Zaś jego rola jest rolą pomocniczą w stosunku do obowiązującej zasady ustności rozprawy. W konsekwencji, powinien on ograniczać się do zreferowania i streszczenia ustnych wywodów i wniosków przedstawionych uprzednio na rozprawie. Składniki treściowe załącznika nie mogą wykraczać poza ramy (zakres) posiedzenia. Załącznik do protokołu stanowi uzupełnienie protokołu posiedzenia w tym zakresie, w jakim strona zamierza wyrazić sformułować, uzupełnić i uściślić swoje wnioski oraz oświadczenia składane podczas posiedzenia, ale protokół tego w pełni nie odzwierciedla. Treść załącznika musi mieć związek z wypowiedziami autora załącznika złożonymi na posiedzeniu, którego ten załącznik dotyczy. Natomiast, jeśli załącznik do protokołu wykracza poza ramy posiedzenia jego treść pozostaje bezskuteczna (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., I CK 229/02, Legalis, „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego” pod red. prof. Andrzeja Marciniaka). Ponieważ załącznik do protokołu nie jest pismem procesowym, nie jest konieczne składanie jego odpisów ani jego doręczenie stronie przeciwnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 roku, I PK 179/11, L.). Strona może złożyć załącznik do protokołu najpóźniej do następnego posiedzenia, a jeżeli chodzi o protokół rozprawy, po której zamknięciu nastąpiło wydanie wyroku (postanowienia w postępowaniu nieprocesowym), dopóki akta sprawy znajdują się w sądzie. W niniejszej sprawie, jak wynika z nagrania przebiegu rozprawy z dnia 11 stycznia 2022 roku oraz protokołu skróconego rozprawy pełnomocnik powoda nie zgłaszał dalszych wniosków dowodowych, nie wniósł o przesłuchanie świadków ani o przeprowadzenie dowodu z dokumentów. W konsekwencji, treść głosu do protokołu, który nie jest pismem procesowym i nie służy zgłaszaniu wniosków dowodowych, była bezskuteczna w zakresie obejmującym zgłoszenie owych wniosków dowodowych.

Ponadto, stosownie do treści art.205¹² § 2 k.c., jeżeli nie zarządzono przeprowadzenia posiedzenia przygotowawczego, strona może przytaczać twierdzenia i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej aż do zamknięcia rozprawy, z zastrzeżeniem niekorzystnych skutków, które według przepisów kodeksu mogą dla niej wyniknąć z działania na zwłokę lub niezastosowania się do zarządzeń przewodniczącego i postanowień sądu. A zatem moment zamknięcia rozprawy, wyznacza co do zasady ostateczną cezurę czasową dla gromadzenia materiału dowodowego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia sprawy. Po zamknięciu rozprawy zgłoszenie nowych okoliczności faktycznych i wniosków dowodowych może dotyczyć jedynie takich faktów i dowodów, których strona nie mogła powołać przed zamknięciem rozprawy. Powód w toku całego postępowania był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika w osobie adwokata. Przed zamknięciem rozprawy nie zgłaszał dalszych wniosków dowodowych, w szczególności nie wniósł o przesłuchanie dalszych świadków ani o załączenie w poczet materiału dowodowego wskazanych powyżej oświadczeń. Złożone do akt sprawy oświadczenia zostały wprawdzie sporządzone po zamknięciu rozprawy, ale nie dotyczą zdarzeń zaistniałych po zamknięciu rozprawy, a przed ogłoszeniem orzeczenia. W związku z tym, iż powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika nie wykazał, że nie mógł przedstawić przedmiotowych oświadczeń oraz zgłosić wniosku o przesłuchanie świadków przed zamknięciem rozprawy, brak było podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo. Zwłaszcza, że doręczając pełnomocnikowi powoda odpis sprzeciwu od nakazu zapłaty i zobowiązując do złożenia pisma procesowego z ustosunkowaniem się do twierdzeń pozwanego zawartych sprzeciwie, Sąd zobowiązał także pełnomocnika powoda do zgłoszenia wszelkich twierdzeń i dowodów w terminie 21 dni pod rygorem ich pominięcia na podstawie art.205³ § 2 k.p.c. Zobowiązanie to zostało doręczono pełnomocnikowi powoda w dniu 7 kwietnia 2021 roku (dowód doręczenia k.130). W złożonej odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik nie zgłosił wniosków dowodowych o przesłuchanie w charakterze świadków L. S., P. F., G. K. ani innych osób. Do złożonego pisma nie załączył także ich oświadczeń. Nawet jeśli powołanie wskazanych dowodów nie było możliwe w terminie zakreślonym do złożenia odpowiedzi na sprzeciw, do terminu rozprawy w dniu 11 stycznia 2022 roku, powód i jego pełnomocnik dysponowali okresem 9 miesięcy, w którym to okresie z pewnością możliwe był zgłoszenie wniosku o przesłuchanie świadków, czy też złożenie sporządzonych przez nich oświadczeń, skoro pozwany kwestionował stan wynajmowanego w lokalu. Zwłaszcza, że

pisemne oświadczenia świadków powód uzyskał w ciągu 4 dni od zamknięcia rozprawy. W ocenie Sądu, złożenie przez powoda do akt już po zamknięciu rozprawy pisemnych oświadczeń L. S., P. F., oraz G. K. nie było w rzeczywistości podyktowane niemożliwością wcześniejszego ich przedstawienia, czy też niemożliwością zgłoszenia wniosku o przesłuchanie tych osób w charakterze świadków, ale próbą naprawienia wcześniejszych zaniedbań procesowych strony powodowej (braku zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych w odpowiedzi na sprzeciw) i dokonaną ex post oceną, że wynik postępowania może być dla powoda niekorzystny.

Na marginesie rozważań wskazać należy, że złożone do akt sprawy oświadczenia L. S., P. F., G. K. stanowiłyby jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art.245 k.p.c. W konsekwencji, mogłyby jedynie stanowić dowód tego, że osoby podpisane pod owymi oświadczeniami złożyły oświadczenia takiej treści.

Ponadto, wskazać także należy, że powód nie przedstawił żadnych rozliczeń ani dowodów, które miałyby wykazać realną wysokość zużycia mediów przez pozwanego w okresie objętym pozwem, a jedynie wymiar comiesięcznych zaliczek ustalonych przez spółdzielnię mieszkaniową. Zaś, sam powód w czasie przesłuchania na rozprawie w dniu 11 stycznia 2022 roku wskazał, że jego rzekome ustalenia z pozwanym dotyczące opłat za media miały dotyczyć tego, że gdy spółdzielnia mieszkaniowa po okresie danego roku dokonała rozliczenia zużycia mediów i znana była wysokość należności z tego tytułu, pozwany miał uiszczać tak ustaloną kwotę. W świetle tych twierdzeń powoda, które jak wskazano powyżej Sąd uznał za nieudowodnione, pozwany byłby zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu rzeczywiście zużytych mediów, a nie z tytułu zaliczek. Na uwagę zasługuje przy tym, że z dokumentów ze Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. przedstawionych przez T. Ś. wynika inna wysokość zaliczki za ciepłą wodę w okresie od 1 lipca 2020 roku (120,08 zł) niż wskazana w pozwie kwota 128,87 zł.

Dowodu na okoliczność realnej wysokości zużycia mediów przez pozwanego w okresie objętym pozwem nie stanowi sporządzona pismem ręcznym, niepodpisana notatka, w której powód miał notować wysokość opłat za każdy kolejny miesiąc (k.139). Jak wskazano powyżej, dokument ten ma jedynie charakter dokumentu prywatnego i nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia przy konsekwentnym stanowisku pozwanego zaprzeczającemu twierdzeniom pozwu, w postaci kwestionowania roszczenia co do zasady jak i co do wysokości. Natomiast, powód nie przedstawił rozliczenia rzeczywistego zużycia wody ani centralnego ogrzewania w okresie objętym pozwem.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgłoszone przez powoda w pozwie roszczenie jako roszczenie o świadczenie nieprzekraczające dwudziestu tysięcy złotych podlegało, zgodnie z przepisem art.505¹ § 1 k.p.c., rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Wskazane postępowanie jest o tyle szczególne, że z mocy art.505⁴ § 1 k.p.c. wyłączona jest w nim możliwość zmiany powództwa. Zakaz przedmiotowej zmiany powództwa jest zakazem bezwzględny, co oznacza, że dotyczy on zarówno zmiany żądania, jak i zmiany podstawy faktycznej żądania zgłoszonego w pozwie. W konsekwencji, czynność procesowa powoda zmierzająca do przedmiotowej zmiany powództwa jest bezskuteczna nawet wtedy, gdy nowe żądanie nadaje się również do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Ze względu na istotę postępowania uproszczonego nie ma też żadnych podstaw do przekazywania „zmienionego” powództwa do rozpoznania w innej, oddzielnej sprawie (tak między innymi J. Gudowski [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, red. T. Ereciński, Warszawa 2016 rok).

Wobec powyższego należało podkreślić, że czynność podjęta przez pełnomocnika powoda w piśmie z dnia 28 kwietnia 2021 roku, stanowiącym odpowiedź na pozew, mająca na celu rozszerzenie powództwa o kwotę 785,07 zł, tj. z kwoty 4.379,40 zł do kwoty 5.164,47 zł, z tytułu nieuwzględnionych w pozwie opłat eksploatacyjnych, nie mogła wywołać skutku, o czym zawiadomiono pełnomocnika powoda i pozwanego zarządzeniem z dnia 8 lipca 2021 roku.

W konsekwencji, w przedmiotowej sprawie rozpoznaniu podlegało żądanie powoda zgłoszone w pozwie.

Powód T. Ś. domagał się o zasądzenia od pozwanego K. K. (2) kwoty 4.379,40 zł z tytułu sumy czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za okres od sierpnia 2020 roku do października 2020 roku. Pozwany kwestionował te żądania zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, wskazując na nieistnienie dochodzonych pozwem wierzytelności, wobec dokonania ich potrącenia z wierzytelnościami pozwanego, a także niezgodność roszczenia z postanowieniami umowy najmu.

Okolicznością bezsporną w sprawie było, iż strony łączyła umowa najmu, która uległa rozwiązaniu z dniem 31 października 2020 roku oraz że najemca uiścił całą kaucję w kwocie 1.500 zł, która nie została mu zwrócona.

Istota sporu sprowadzała się zatem do ustalenia, czy powodowi przysługiwało żądanie zapłaty należności z tytułu czynszu najmu za okres od sierpnia do października 2020 roku oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu uiszczanych comiesięcznie do spółdzielni mieszkaniowej, jako niemieszczących się w należnościach czynszowych określonych umową najmu.

Zgodnie z art.659 § 1 k.c. w związku z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Wobec odmiennych stanowisk stron co do interpretacji postanowień łączącej je umowy w zakresie dotyczącym ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania wykładni postanowień umowy w oparciu o dyrektywy interpretacyjne określone w art. 65 k.c., zgodnie z którym, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1), natomiast w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Powołany przepis stanowi podstawę tak zwanej kombinowanej metody wykładni.

W świetle orzecznictwa interpretacja umowy na podstawie art.65 k.c. dokonywana jest na trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł wskazanych w art.65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 10 stycznia 2020 roku, I CSK 380/18, opubl. L.).

W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej, sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę grają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień w świetle całości postanowień umownych (kontekst umowny). Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zrekonstruowanie, na podstawie przedstawionych przez strony dowodów, zgodnego zamiaru i celu stron, a zatem ustalenie tego, do czego strony dążyły dokonując określonej czynności prawnej. Znaczenie mają tu okoliczności faktyczne, w których umowę uzgadniano i zawarto, a także zachowanie stron umowy przed i po jej sfinalizowaniu, w tym zachowania polegające na jej wykonywaniu, zwłaszcza w sytuacji, w której nie doszło jeszcze do sporu (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 10 stycznia 2020 roku, I CSK 380/18, opubl. L.).

Kwestia ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem została uregulowana w dwóch postanowieniach przedmiotowej umowy. Zgodnie z § 4 zd. 2 umowy, koszty korzystania z energii elektrycznej, bieżącej wody i centralnego ogrzewania ponosił najemca. Natomiast, stosownie do § 5 tej umowy, wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją ponosił najemca, o ile nie zostały one pokryte czynszem najmu.

Literalne brzmienie wskazanych postanowień umownych nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, w jaki sposób strony rozłożyły pomiędzy siebie ciężar ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem. Albowiem, pomiędzy omawianymi postanowieniami występuje sprzeczność – z jednej strony umowa obciąża najemcę obowiązkiem

ponoszenia kosztów korzystania z energii elektrycznej, bieżącej wody i centralnego ogrzewania, a z drugiej wyłącza ten obowiązek w zakresie, w jakim koszty te znajdują pokrycie w kwocie umówionego czynszu.

Wobec powyższego, przy niemożliwości oparcia się jedynie na literalnym brzmieniu umowy, niezbędne było ustalenie, jaki był zgodny zamiar stron i jaki cel przyświecał przedmiotowej umowie, a w szczególności, w jaki sposób strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenia woli i jaki sens nadawały tak sformułowanej treści umowy w zakresie § 4 i § 5 w chwili jej zawarcia.

W świetle z judykatury, w tym celu dopuszczalne było sięgnięcie do kontekstu faktycznego, a zwłaszcza okoliczności, jakie wystąpiły przed złożeniem przez strony oświadczeń woli, towarzyszących złożeniu oświadczeń woli, a także uwzględnienie zachowania stron po złożeniu oświadczeń woli, np. sposobu wykonywania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 roku, I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999 rok, Nr 3, poz. 81).

Odwołując się do dokonanej oceny dowodów należy stwierdzić, że decydujące znaczenie miały postanowienia zawarte w § 5 umowy. Z całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że modyfikacja owego postanowienia przez pozwanego była następstwem negocjacji prowadzonych w czasie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy, których celem było dopasowanie treści wzorca umownego przygotowanego przez powoda do poczynionych przez strony w toku wcześniejszych pertraktacji wzajemnych ustępstw. Mając na względzie tzw. kontekst sytuacyjny, czyli okoliczności towarzyszące zawarciu umowy, a także postępowanie stron po złożeniu oświadczeń woli, wskazać należy, że postępowanie stron było zgodne z § 5 umowy bowiem przez cały czas trwania zobowiązania pozwany uiszczał na rzecz powoda kwotę czynszu oraz opłaty za energię elektryczną, zaś powód – co sam przyznał – uiszczał do spółdzielni mieszkaniowej opłaty eksploatacyjne. W ocenie Sądu, okoliczności te potwierdza także zachowanie powoda, który przez czas trwania pomiędzy stronami stosunku najmu nie podjął ani próby uzyskania od pozwanego ewentualnych zaległych należności eksploatacyjnych, ani także nie wypowiedział pozwanemu umowy najmu. Ponadto, jak już wskazano powyżej, o takiej właśnie treści umowy między stronami świadczył fakt, że dopiero aneks z dnia 1 lutego 2019 roku miał zmienić postanowienia § 5 umowy, wprowadzając obowiązek pozwanego uiszczania opłat za wodę i centralne ogrzewanie.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał że roszczenie powoda dotyczące opłat eksploatacyjnych nie znajduje oparcia ani w treści umowy, ani w okolicznościach faktycznych, wobec czego powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie, powód dochodził także czynszu najmu w kwotach po 1.100 zł miesięcznie za miesiące sierpień, wrzesień i październik 2020 roku.

Poza sporem stron pozostawała okoliczność, iż pozwany nie uiszczył należności czynszowych za wskazane miesiące.

Zgodnie z § 3 umowy, czynsz najmu został ustalony przez strony na 1.000 zł miesięcznie i płatny był z góry do dnia 10-go każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany w umowie rachunek bankowy. Wskazane postanowienie umowne, miało zostać zmienione aneksem z dnia 1 lutego 2019 roku, który miał podwyższać kwotę czynszu z 1000 zł do 1.100 zł miesięcznie, a nadto nakładał na pozwanego obowiązek uiszczania opłat za wodę i centralne ogrzewanie oraz potwierdzał powinność uiszczania należności za zużycie energii elektrycznej. Aneks ten nie został jednak zaakceptowany i podpisany przez pozwanego. Natomiast, na skutek ustnych uzgodnień wynajmującego i najemcy, poczynając od kwietnia 2019 roku K. K. (1) zaczął uiszczać czynsz w wysokości 1.100 zł. Zgodnie z § 13 umowy, wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej, w formie aneksu. Jednakże, zgodnie z obowiązującym w dacie zawarcia umowy przepisem art. 76 k.c., gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy,yczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. A zatem, możliwa była skuteczna zmiana przedmiotowej umowy najmu bez zachowania formy pisemnej, zaś niezachowanie formy pisemnej aneksu do umowy mogło jedynie prowadzić do ograniczeń dowodowych przewidzianych w art. 74 k.c. Jednakże, w niniejszej sprawie fakt dokonania zmiany umowy został uprawdopodobniony przez samego pozwanego poprzez złożenie do akt sprawy potwierdzeń przelewów czynszu w kwotach po 1.100 zł miesięcznie, poczynając od kwietnia 2019 roku. W rezultacie, dowód z przesłuchania stron na tę okoliczność był dopuszczalny. Zaś, jak wskazano powyżej, ocena zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do

wniosku, że strony uzgodniły zmianę umowy, ale jedynie w zakresie podwyższenia stawki czynszu najmu. Powód nie wykazał jednak, od jakiego miesiąca zgodnie z ustnymi ustaleniami stron stawka czynszu miała ulec zmianie. W braku innych dowodów w tym zakresie, Sąd przyjął, iż podwyższenie stawki czynszu nastąpiło od kwietnia 2019 roku, od kiedy to powód zaczął uiszczać podwyższony czynsz. A zatem, zaległość pozwanego z tytułu czynszu najmu za miesiące sierpień, wrzesień i październik 2020 roku wynosiła 3.300 zł.

Jak wynika z przedłożonych do akt sprawy potwierdzeń przelewów i przekazów pocztowych, do końca lipca 2020 roku K. K. (1) uiszczył na rzecz T. Ś. z tytułu czynszu najmu łączną kwotę 49.800 zł, w tym w 2016 roku kwotę 4.000 zł, w 2017 roku kwotę 8.850 zł, w 2018 roku kwotę 16.600 zł, w 2019 roku kwotę 12.900 zł, a w 2020 roku kwotę 7.450 zł, podczas gdy jego zobowiązanie z tytułu czynszu najmu na koniec lipca 2020 roku opiewało na kwotę 48.600 zł (w tym w 2016 roku – przy uwzględnieniu rozpoczęcia najmu do początku września 2016 roku na kwotę 4.000 zł, w 2017 roku na kwotę 12.000 zł, w 2018 roku na kwotę 12.000 zł, w 2019 roku – przy uwzględnieniu zmiany stawki czynszu od kwietnia 2019 roku na kwotę 12.900 zł, a w 2020 roku na kwotę 7.700 zł).

A zatem, na dzień 31 lipca 2020 roku pozwany posiadał nadpłatę z tytułu czynszu najmu w kwocie 1.200 zł. Ponadto, pozwany uiszczył kaucję w kwocie 1.500 zł, która nie została mu zwrócona po zakończeniu najmu.

K. K. (1) wskazywał na bezzasadność żądania pozwu w zakresie czynszu najmu za miesiące sierpień, wrzesień, październik 2020 roku, powołując się na złożone pozwanemu oświadczenia o potrąceniu.

W prawie polskim znane są dwa rodzaje potrącenia: potrącenie ustawowe, uregulowane przez przepisy kodeksu cywilnego (art. 498-499 k.c.) oraz potrącenie umowne znajdujące podstawę w wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasadzie swobody umów.

Stosownie do treści 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. Skutek potrącenia jest taki, że obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2 art. 498 k.c.).

Potrącenie jest jednostronną czynnością prawną, która dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie to ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.). Pewne kategorie wierzytelności nie mogą być jednak zgodnie z art. 505 k.c. umorzone przez potrącenie. Wierzytelności będące przedmiotem niniejszego postępowania nie należą jednak do kategorii wymienionych w powołanym przepisie.

W judykaturze i piśmiennictwie, których poglądy w tym zakresie podziela w pełni Sąd Rejonowy, wskazuje się, że rozróżnienia wymaga dokonanie czynności prawnej potrącenia poprzez złożenie drugiej stronie oświadczenia woli, z którego wynika zamiar potrącenia określonej wierzytelności od zarzutu procesowego potrącenia, polegającego na powołaniu się na dokonane wcześniej potrącenie i wygaśnięcie zobowiązania, które nastąpiło w wyniku złożenia oświadczenia woli. Rozróżnienie to ma doniosłe znaczenie praktyczne. Albowiem, zarzut potrącenia zgłoszony w toku procesu może odnieść zamierzony skutek jedynie wówczas, gdy miała miejsce czynność prawna potrącenia spełniająca wymogi przewidziane przez przepisy kodeksu cywilnego. Zarzut potrącenia jako instytucja prawa procesowego podlega ograniczeniom przewidzianym w przepisach kodeksu postępowania cywilnego. Generalnie może on zostać podniesiony tylko przed zamknięciem rozprawy w pierwszej instancji, chyba że strona nie mogła go podnieść przed sądem pierwszej instancji lub potrzeba jego powołania wynikła później. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (wyrok SN z 7 listopada 2008 r., II CSK 243/08, LEX nr 560544).

Natomiast, samo oświadczenie o potrąceniu może być złożone w każdym czasie. Na pozwanym zgłaszającym zarzut potrącenia ciąży obowiązek wykazania, że dochodzona przez powoda wierzytelność wygasła w wyniku dokonanego przez pozwanego potrącenia. To on bowiem stara się wyprowadzić z takiego zabiegu korzystne dla siebie skutki. Podkreśla się przy tym, że daleko idące skutki uwzględnienia przez Sąd zarzutu potrącenia oraz fakt, iż jest on w swej istocie zbliżony do dochodzenia roszczenia, wymagają skrupulatnego badania przez Sąd, czy rzeczywiście

nastąpiło umorzenie dochodzonej pozwem wierzytelności w całości lub części. W szczególności, zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i fakt złożenia oświadczenia o potrąceniu. To na nim, jako na wywodzącym ze złożonego oświadczenia skutki prawne, spoczywa bowiem obowiązek udowodnienia powoływanych okoliczności (art. 6 k.c.). Samo zgłoszenie zarzutu procesowego nie oznacza zatem jeszcze, że nastąpiły materialnoprawne skutki określone w art. 498 i 499 k.c. Do sądu orzekającego w sprawie należy bowiem ocena - w oparciu o całokształt materiału dowodowego - czy strona powołująca się na potrącenie wykazała, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone skutecznie i tym samym spowodowało umorzenie dochodzonej przez powoda wierzytelności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 lipca 2009 roku, I ACa 497/09, opubl. L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lipca 2011 roku, VI ACa 783/10, opubl. L.).

Jak trafnie zauważono w orzecznictwie, nie można przyjąć, że samo oświadczenie o potrąceniu może stanowić podstawę do wykreowania nieistniejącej wierzytelności. Jego skutkiem może być jedynie wzajemne umorzenie wierzytelności faktycznie istniejących (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2008 roku, V CSK 169/08, LEX nr 590008). Natomiast poza wymogiem oświadczenia o potrąceniu pozwany powinien zindywidualizować swoją wierzytelność, skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazać przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 roku, III CSK 317/11, LEX nr 1229968).

W ocenie Sądu, pozwany uczynił zadość tej powinności. Pozwany w sposób niebudzący wątpliwości określił przysługującą mu wierzytelność. Wykazał także istnienie przysługującej mu wierzytelności (przedstawiając potwierdzenia przelewów) oraz fakt złożenia oświadczeń o potrąceniu, które dotarły do adresata (pisma wraz z dowodami doręczenia i nadania) i jej wymagalność, gdyż w świetle orzecznictwa oświadczenie o potrąceniu zawierało w sobie także element wezwania do spełnienia świadczenia, a nadto wskazał, z jaką wierzytelnością powoda dokonał potrącenia. Przy czym powód nie kwestionował, iż owe oświadczenia pozwanego o potrąceniu do niego dotarły.

W piśmie z dnia 10 sierpnia 2020 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu w sierpniu 2020 roku. W piśmie z dnia 10 września 2020 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu we wrześniu 2020 roku. Zaś, w piśmie z dnia 31 stycznia 2021 roku K. K. (1) złożył T. Ś. oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.000 zł wynikającej z nadpłat czynszu za najem lokalu mieszkalnego i kaucji z przysługującą powodowi wierzytelnością w kwocie 1.000 zł z tytułu zapłaty czynszu za użytkowanie lokalu w październiku 2020 roku.

W świetle przepisu art.505⁴ § 2 k.p.c. w związku z art.505¹ § 1 k.c. zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanego był dopuszczalny, gdyż wierzytelności pozwanego przedstawione do potrącenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym.

Wobec istniejącej po stronie pozwanego na dzień 31 lipca 2020 roku wierzytelności z tytułu nadpłaty czynszu w kwocie 1.200 zł, oświadczenie K. K. (1) o potrąceniu z dnia 10 sierpnia 2020 roku skutkowało umorzeniem wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za sierpień 2020 roku wynoszącej 1.100 zł w zakresie kwoty 1.000 zł, bowiem wierzytelności w takiej wysokości pozwany przedstawił do potrącenia. Do zapłaty przez pozwanego z tytułu czynszu najmu za sierpień 2020 roku pozostała zatem kwota 100 zł.

Z kolei, oświadczenie z dnia 10 września 2020 roku spowodowało umorzenie wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za wrzesień 2020 roku wynoszącej 1.100 zł w zakresie kwoty 200 zł, bowiem taka wierzytelność przysługiwała jeszcze pozwanemu z tytułu nadpłaconego czynszu. Do zapłaty przez pozwanego z tytułu czynszu najmu za wrzesień 2020 roku pozostała więc kwota 900 zł.

Natomiast, oświadczenie z dnia 31 stycznia 2021 roku skutkowało umorzeniem wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu za październik 2020 roku wynoszącej 1.100 zł w zakresie kwoty 1.000 zł, bowiem wierzytelność w takiej

wysokości pozwany przedstawił do potrącenia, a wobec zakończenia umowy najmu przysługiwała mu wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji. W konsekwencji, do zapłaty przez pozwanego z tytułu czynszu najmu za październik 2020 roku pozostawała kwota 100 zł.

W rezultacie, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem czynszu najmu łączną kwotę 1.100 zł, w tym tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2020 roku kwotę 100 zł, za miesiąc wrzesień 2020 roku kwotę 900 zł, a za miesiąc październik 100 zł.

Natomiast, w dwóch przypadkach kiedy pozwany uiszczył niepełny czynsz najmu:

w dniu 21 kwietnia 2017 roku w kwocie 850 zł, pomniejszony o zapłatę zaległości za energię elektryczną, oraz w dniu 10 marca 2020 roku w kwocie 950 zł pomniejszony o kwotę 150 zł z tytułu instalacji gazu, wobec braku złożenia wynajmującemu oświadczenia o potrąceniu, nie zostały spełnione ustawowe wymogi potrącenia. W konsekwencji, nie doszło do umorzenia należnego powodowi czynszu najmu w zakresie kwot uiszczonych przez pozwanego z tytułu instalacji kuchenki (150 zł) oraz opłat za energię elektryczną (150 zł).

W ocenie Sądu, nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie zarzut pozwanego, iż w okresie od marca 2020 roku do zakończenia najmu lokal nie nadawał się do umówionego użytku, gdyż nie posiadał sprawnej kuchenki gazowej. Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jak wynika ze zgromadzonych dowodów, do odłączenia kuchenki gazowej w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. z powodu nieszczelności palnika doszło w dniu 2 marca 2020 roku. Koszt podłączenia przywiezionej do lokalu kuchenki kwocie 150 zł pokrył K. K. (1) i w związku z tym w dniu 10 marca 2020 roku dokonał wpłaty z tytułu czynszu w kwocie 950 zł, pomniejszając należny czynsz w kwocie 1.100 zł o kwotę 150 zł z tytułu podłączenia kuchenki. A zatem, lokal nie był wyposażony w kuchenkę gazową jedynie przez kilka dni, skoro już w dniu 10 marca 2020 roku pozwany powoływał się na fakt poniesienia kosztów instalacji wymienionej kuchenki. W ocenie Sądu, twierdzenia pozwanego, iż przywieziona przez powoda do mieszkania kuchenka została podłączona pomimo niesprawności, pozostają w sprzeczności z zasadami życiowego doświadczenia oraz wiedzy notoryjnej i w konsekwencji jawią się jako niewiarygodne. Zaś pozwany nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów np. w postaci zaświadczenia z gazowni czy spółdzielni mieszkaniowej, potwierdzających fakt podłączenia niesprawnej kuchenki. Ponadto, jak wynika z przesłuchania samego pozwanego, w dacie rozprawy nie potrafił on wskazać, które złożone do akt sprawy zdjęcia dotyczą kuchenki pierwotnie znajdującej się w lokalu, a które drugiej podłączonej kuchenki. W ocenie Sądu, świadczy to bardzo zbliżonym stanie obu kuchenek. W konsekwencji, zdaniem Sądu pozwany nie wykazał, że od marca 2020 roku do zakończenia umowy najmu wynajmowany lokal miał wadę w postaci niesprawnej kuchenki gazowej, która ograniczałaby jego przydatność do umówionego użytku. Znamienne przy tym jest, że jak wskazał pozwany, będący z wykształcenia radcą prawnym, nie wyznaczał on powodowi żadnego terminu do usunięcia tej wady w trybie art.663 k.c. ani nie wypowiedział z tej przyczyny umowy najmu na podstawie art.664 § 2 k.c. K. K. (1) nie wykazał także, aby przed rozwiązaniem umowy żądał z tego tytułu obniżenia czynszu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (§ 2 art. 481 k.c.), a od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgodnie z § 3 umowy, czynsz najmu był płatny do 10-ego dnia każdego miesiąca. Brak zapłaty czynszu w tym terminie skutkowało opóźnieniem pozwanego w spełnieniu świadczenia i uprawniało powoda do żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po dniu płatności czynszu. W związku z tym, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dat wskazanych w żądaniu pozwu – w przypadku czynszu za miesiąc sierpień 2020 roku w kwocie 100 zł od dnia 11 sierpnia 2020 roku, w przypadku czynszu za miesiąc wrzesień 2020 roku w kwocie 900 zł od dnia 11

września 2020 roku, a w przypadku czynszu za miesiąc październik 2020 roku w kwocie 100 zł od dnia 12 października 2020 roku.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., kierując się zasadą ich stosunkowego rozdzielenia. Wobec tego, że roszczenie powoda okazało się zasadne co do kwoty 1.100 zł, powód wygrał proces w 25%, a przegrał w 75%. Na koszty procesu poniesione przez powoda w łącznej wysokości 1.317 zł złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 400 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 900 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz.U. z 2018 roku poz. 265 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwany poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 917 zł, na które złożyły się wynagrodzenie adwokata w kwocie 900 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za adwokacie – Dz.U. z 2015 roku poz.1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Łączne koszty procesu wyniosły 2.234 zł. W konsekwencji, od powoda na rzecz pozwanego zasądzono kwotę 358,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.