

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **J. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. G. na rzecz powoda Z. K. kwotę 3 508,93 złotych (trzy tysiące pięćset osiem złotych dziewięćdziesiąt trzy złote) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 06 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od powoda Z. K. na rzecz pozwanego J. G. kwotę 182,14 złotych (sto osiemdziesiąt dwa złote czternaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda Z. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 70,20 złotych (siedemdziesiąt złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wypłaconych ze Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego J. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 167,60 złotych (sto sześćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wypłaconych ze Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 marca 2014 roku powód Z. K. domagał się zasądzenia od pozwanego J. G. kwoty 4 978,93 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 09 lipca 2013 zawarł z pozwanym J. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w R. przy ulicy (...), na czas określony do dnia 08 września 2013 roku, bez możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia. Na koszty wynajmu lokalu składały się: opłata czynszowa w kwocie 800 złotych oraz opłata zryczałtowana w wysokości 600 złotych, płatne co miesiąc z góry do 5. dnia każdego miesiąca, a także opłaty licznikowe z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków, płatne co miesiąc do 5. dnia

każdego następnego miesiąca. Powód wskazał również, iż pozwany wpłacił powodowi kaucję w kwocie 1 000 złotych, a nadto, że w wynajmowanym lokalu mieszkali pracownicy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą G. i opuścili oni lokal po upływie zastrzeżonego w umowie terminu. W dniu 29 września 2013 roku powód wraz z K. Ż. i T. C. dokonali komisijnego odbioru lokalu ustalając, iż w lokalu zostały uszkodzone jedynie panele (przy wejściu do salonu po lewej stronie).

Pismem procesowym z datą w nagłówku „dnia 28 lipca 2014 roku” (data prezentaty: 2014-08-04, k. 31-32 akt) powód sprecyzował, iż na dochodzoną w niniejszym postępowaniu kwotę składają się: kwota 2 800 złotych (z tytułu opłaty czynszowej i opłaty zryczałtowanej za miesiąc lipiec i sierpień 2013 roku), kwota 283,47 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc lipiec 2013 roku, kwota 208,64 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc sierpień 2013 roku, kwota 142,22 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc wrzesień 2013 roku, kwota 74,60 złotych z tytułu opłaty za odświeżenie mieszkania, która to kwota wynika z potrącenia przez powoda kaucji w kwocie 1 000 złotych z należnościami z tytułu wykonanej przez powoda na rzecz pozwanego wymiany pościeli – 200 złotych (10 sztuk po 20 złotych), jednokrotnej usługi sprzątnięcia w kwocie 24,60 złotych, należności za uszkodzone panele w kwocie 150 złotych oraz z pozostałej części kaucji – kwoty 625,40 złotych (z kwoty 700 złotych z tytułu odświeżenia lokalu) oraz kwota 1 470 złotych z tytułu odszkodowania za brak wydania lokalu na dzień zakończenia umowy i bezumowne zajmowanie lokalu przez okres od dnia 09 września do dnia 29 września 2013 roku (21 dni po 70 złotych).

W odpowiedzi na pozew pozwany J. G. przyznał, iż zawarł z powodem Z. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu numer (...), z tym, że podniósł, iż umowa ta została zawarta przez niego jako pracownika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., w której jako dyrektor do spraw technicznych działał w imieniu i na rzecz tej spółki. Nadto, pozwany wskazał, że wynajmowany lokal mieszkalny został opuszczony w dniu 08 września 2013 roku, powód zaś jako datę zajmowania lokalu po upływie określonego w umowie terminu wskazuje datę, w której dokonał komisijnego odebrania lokalu (w dniu 29 września 2013 roku), podczas gdy pracownicy pozwanego zabrali swoje rzeczy i zwrócili klucze do mieszkania pracownikowi powoda, zaś powód nie informował najemcy o konieczności przeprowadzenia odbioru lokalu. O facie, że lokal numer (...) nie był zajmowany przez pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w ocenie pozwanego świadczy również fakt, że zużycie mediów w miesiącu wrześniu 2013 roku było znacznie niższe niż w poprzednich miesiącach, co wynikało z tego, że lokal był użytkowany tylko przez pierwsze dni września 2013 roku.

Pozwany J. G. zakwestionował także zasadność żądania kwoty 700 złotych za odświeżenie mieszkania, gdyż powód nie wykazał, iż po zakończeniu najmu mieszkanie wymagało malowania, czy innego remontu. Nadto pozwany uznał za uzasadnione potrącenie z wpłaconej przez niego kaucji w kwocie 1 000 złotych kosztu wymiany pościeli, sprzątnięcia i wymiany uszkodzonych paneli. Jednocześnie pozwany wskazał, iż czynsz został zapłacony w całości, albowiem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wynajmowała od powoda sześć lokali mieszkalnych i rozliczała się z nich łącznie. Powód wystawił pozwanemu faktury na łączną kwotę 15 676 złotych brutto, z czego zapłacono powodowi kwotę 10 382 złotych gotówką, zaś na poczet pozostałej do zapłaty kwoty 5 294 złotych, pozwany w dniu 24 lipca 2013 roku pozostawił powodowi kwotę 6 000 złotych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W kwietniu 2013 roku Z. K. zawarł z J. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...), w którym to mieszkaniu mieli przebywać syn i zięć J. G..

Z. K. zawierał z J. G. sukcesywnie także inne umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w R. przy ulicy (...) (obecnie ulica (...)), w tym w dniu 09 lipca 2013 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), w którym to mieszkaniu mieli mieszkać pracownicy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

Stroną zawartych umów najmu byli Z. K. jako wynajmujący i J. G. jako najemca.

Przy zawieraniu umowy najmu sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) zawarta została na czas określony – do dnia 08 września 2013 roku.

Zgodnie z § 4 umowy, koszt wynajmu tego lokalu składał się z opłaty czynszowej w kwocie 800 złotych, opłaty zryczałtowanej z tytułu ogrzewania mieszkania, wywozu śmieci, sprzątania klatki schodowej i konserwacji domofonu w kwocie 600 złotych oraz opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków – według wskazań licznika. Opłata czynszowa oraz opłata zryczałtowana płatne były co miesiąc z góry do 5. dnia każdego miesiąca, a opłaty licznikowe z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków – co miesiąc do 5. dnia każdego następnego miesiąca.

umowa najmu – k. 10 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12-13 akt, twierdzenia powoda Z. K. – protokół rozprawy z dnia 23 października 2015 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:02:12-00:38:00)

J. G., zawierając umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), wpłacił kaucję w wysokości 1 000 złotych.

Zgodnie z § 5 umowy, po rozwiązaniu umowy kaucja miała zostać zwrócona w całości po opłaceniu przez najemcę wszelkich należności związanych z czynszem i pozostałymi opłatami, jak również opłatą za odświeżenie mieszkania, w terminie jednego miesiąca od ustania umowy najmu. Warunkiem zwrotu kaucji był zwrot lokalu w wyznaczonym terminie w stanie nie pogorszonym określonym w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia przejścia lokalu do używania oraz po uregulowaniu wszystkich należności.

Nadto, najemca zobowiązany został obligatoryjnie do zapłaty kwoty 700 złotych przy wynajmie mieszkania dwupokojowego z tytułu konieczności przeprowadzenia prac związanych z odświeżeniem mieszkania, takich jak malowanie, dezynfekcja pomieszczeń sanitarnych, podłóg oraz ścian.

Brak wydania lokalu na dzień zakończenia umowy, zgodnie z zapisem § 5 umowy, powodował naliczanie odszkodowania w kwocie 70 złotych za każdy dzień zajmowania lokalu pomimo wygaśnięcia umowy najmu.

umowa najmu – k. 10 akt, dowód wpłaty – pokwitowanie – k. 11 akt, twierdzenia powoda Z. K. – protokół rozprawy z dnia 23 października 2015 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:02:12-00:38:00), twierdzenia pozwanego J. G. – protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2016 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:01:19-00:09:03)

Opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników w miesiącu lipcu 2013 roku wyniosły 283,47 złotych.

Opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników w miesiącu sierpniu 2013 roku wyniosły 208,64 złotych.

Opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników w miesiącu wrześniu 2013 roku wyniosły 142,22 złotych.

wymiar opłat – k. 14-15 akt

Z. K. świadczył na rzecz J. G. także usługę wymiany 10 sztuk pościeli (po 20 złotych) i jednokrotnie usługę sprzątania (wycenioną na kwotę 24,60 złotych).

Po opuszczeniu mieszkania numer (...) stwierdzono, iż lokal znajduje się w stanie zasadniczo nie pogorszonym, określonym w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia przejścia lokalu, z tym, że w lokalu tym zostały uszkodzone panele przy wejściu do salonu po lewej stronie.

Koszt ich naprawy wyceniono na 150 złotych.

Z uwagi na trudności w skompletowaniu składu trzyosobowej komisji, Z. K. oraz K. Ż. i T. C. dokonali komisijnego odbioru lokalu numer (...) położonego w R. przy ulicy (...) w dniu 29 września 2013 roku.

Po wejściu do lokalu zauważono w kuchni kubki, przyprawy, leżące na blacie jedzenie, zaś w otwartym chlebaku – pieczywo, które nie było zapleśniałe. Łóżko było pościelone, było czyste. W mieszkaniu były także rzeczy osobiste, buty, kurtki, ręczniki, które zostały spakowane do worków i wyniesione do magazynu.

protokół zdawczo – odbiorczy (komisyjny odbiór mieszkania) – k. 12-13 akt, zeznania świadka K. Ż. – k. 64-65 akt, zeznania świadka T. C. – k. 98-99 akt, twierdzenia powoda Z. K. – protokół rozprawy z dnia 23 października 2015 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:02:12-00:38:00)

W dniu 24 lipca 2013 roku pracownik Z. J. G. pokwitowała przyjęcie od J. G. kwoty 6 000 złotych.

pokwitowanie – k. 56 akt, twierdzenia powoda Z. K. – protokół rozprawy z dnia 23 października 2015 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:02:12-00:38:00), twierdzenia pozwanego J. G. – protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2016 roku – k. 188-189 akt (zapis cyfrowy 00:01:19-00:09:03), zeznania świadka A. B. (1) – k. 100 akt, zeznania świadka G. G. (2) – protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2015 roku – k. 173 akt (zapis cyfrowy 00:01:39-00:12:08)

W dniu 11 lipca 2013 roku Z. K. wystawił fakturę VAT numer (...) na kwotę 3 024 złotych brutto, z tytułu noclegów w mieszkaniu numer (...), za okres dwóch miesięcy, jako nabywcę wskazując (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

W dniu 31 października 2013 roku Z. K. wystawił fakturę VAT numer (...) z tytułu dotyczących mieszkania numer (...): odświeżania lokalu, opłat licznikowych, uszkodzenia lokalu, wymiany pościeli, sprzątanania i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 09 września 2013 roku do dnia 29 września 2013 roku, na łączną kwotę 3 178,93 złotych brutto, jako nabywcę wskazując (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

faktury VAT – k. 18-19 akt

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. – T. P. był ostatnią osobą spośród pracowników spółki, która opuściła mieszkania przy ulicy (...) w R.. Miało to miejsce na początku września 2013 roku.

zeznania świadka T. P. – k. 99-100 akt

Sąd zważył, co następuje:

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku całego postępowania oraz na podstawie zeznań świadków: K. Ż., T. C., T. P., A. B. (1) i G. G. (2), a także twierdzeń obu stron – powoda Z. K. i pozwanego – J. G..

Dowody w postaci dołączonych dokumentów uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ponadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Odnosząc się do zeznań świadków K. Ż. i T. C., Sąd oparł się na nich ustalając przede wszystkim stan lokalu mieszkalnego numer (...) w chwili dokonywania jego komisijnego odbioru tj. w dniu 29 września 2013 roku; świadkowie ci, obok powoda Z. K., byli bowiem członkami komisji dokonującej odbioru tego lokalu. Zeznania tych świadków Sąd w powyższym zakresie uznał za wiarygodne, świadkowie zeznawali bowiem to, co zobaczyli po otwarciu i wejściu do lokalu, np. kubki, przyprawy, leżące na blacie jedzenie, zaś w otwartym chlebaku – pieczywo, które nie było zapleśniałe, pościelone łóżko, a także rzeczy osobiste, buty, kurtki, ręczniki. Natomiast odnośnie ustaleń co do ewentualnego trwającego zamieszkiwania w tym lokalu przez pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., Sąd uznał zeznania świadka K. Ż. za niewiarygodne – były one bowiem sprzeczne ze sobą, jak i z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym uznanym przez Sąd za wiarygodny. Świadek

bowiem początkowo wskazywała, że „na pewno ktoś tam mieszkał”, by następnie wskazać, że „kręcili się tam jacyś pracownicy, ale nie wiem, czy z tego lokalu”, po czym ostatecznie wskazała, iż „nie wiem, czy ktoś tam mieszkał”, „nie jestem w stanie powiedzieć, do kiedy pracownicy tam mieszkali”. Mając na uwadze powyższe sprzeczności, jak i fakt, że, jak wskazywała świadek, była ona zatrudniona u powoda dopiero od dnia 05 września 2013 roku, nie można uznać jej zeznań za wiarygodne odnośnie kwestii faktu zamieszkiwania, jak i czasu trwania zajmowania przez pracowników spółki lokalu po upływie terminu umowy najmu.

Odnośnie zeznań świadka T. P. Sąd uznał je za logiczne, spójne i wiarygodne oraz oparł się na nich ustalając, iż mieszkania wynajmowane dla pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., w tym mieszkanie numer (...), zostały opuszczone zgodnie z umową najmu. Świadek ten bowiem wskazywał, iż był na początku września 2013 roku po swoje rzeczy i był ostatnią osobą spośród pracowników, która stamtąd wyjeżdżała.

Zeznania świadka A. B. (2) Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim potwierdzała ona fakt przyjęcia przez pracownika Z. J. G. od J. G. kwoty 6 000 złotych, okoliczność ta znajduje bowiem potwierdzenie w zebranych materiałach dowodowych – pokwitowaniu. W pozostałym zakresie Sąd uznał jej zeznania za nie wnoszące nowych istotnych okoliczności w sprawie.

Oceniając zeznania świadka G. G. (2) Sąd wziął pod uwagę, iż jest ona prezesem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., a także córką pozwanego J. G., co czyni ją bezpośrednio zainteresowaną korzystnym dla pozwanego rozstrzygnięciem sprawy, a co jednakże samo w sobie nie może powodować zdyskredytowania jej zeznań. Sąd uznał za niewiarygodne jej zeznania w zakresie, w jakim wskazywała ona, że pozwany J. G. umowy najmu zawierał w imieniu spółki, której jest ona prezesem, że organizacja noclegów została mu powierzona przez poprzedniego prezesa spółki – nie koresponduje to bowiem z pozostałym materiałem dowodowym, w tym w szczególności z twierdzeniami powoda, jak i samą umową najmu, w treści której wyraźnie wskazano pozwanego z imienia i nazwiska jako najemcę, nigdzie zaś nie wskazano nie tylko spółki, ale też i choćby zajmowanego przez pozwanego stanowiska dyrektora, co mogłoby sugerować, że pozwany nie zawierał umowy najmu we własnym imieniu i na własny rachunek.

Twierdzeniom powoda Z. K. Sąd dał wiarę w zakresie, w jakim wskazywał on, iż pozwany J. G. nie okazywał przy zawieraniu umów żadnych dokumentów wskazujących na to, że działa w imieniu jakiegokolwiek spółki, a nadto, iż twierdził, że mieszkania wynajmowane są przez niego dla jego pracowników i rodziny (syn, zięć). W tym zakresie twierdzenia pozwanego, że zgodził on się na to, by być stroną umowy, która następnie miała być zmieniona na spółkę jako najemcę, nie mogą być uznane za wiarygodne, tym bardziej, że pozwany nie przedłożył żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, iż był umocowany do zawierania takich umów w imieniu spółki, czy też dokumentów, z których wynikałoby, że domagał się zmiany umowy zgodnie, jak twierdził, z ustaleniami poczynionymi przez niego z powodem przy zawieraniu umów.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że pracownicy pozwanego zamieszkiwali lokal mieszkalny numer (...) po upływie terminu, na jaki została zawarta umowa, nie znajduje to bowiem potwierdzenia w zeznaniach świadków, a także twierdzeniach samej strony złożonych na rozprawie w dniu 23 października 2015 roku, w czasie której powód wskazał, że trudno powiedzieć, czy ktoś z tych mieszkań korzystał i czy korzystał z tego konkretnego mieszkania.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przedmiotowa umowa najmu znajduje swoje normatywne podstawy w treści przepisu art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W świetle tego przepisu stosunek najmu powstaje na podstawie umowy i polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu.

Oceniając podniesiony przez pozwanego J. G. zarzut braku legitymacji biernej, uznać należało, że nie jest on zasadny.

Celem procesu cywilnego jest urzeczywistnienie normy prawnej obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych, jednakże, ażeby to urzeczywistnienie w konkretnym przypadku mogło nastąpić, w procesie cywilnym muszą brać udział – jako strony – te podmioty, wobec których zgodnie z prawem materialnym ma być zrealizowana odpowiednia norma prawna. Nie budzi wątpliwości, że tylko ze stosunku prawnego określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. To szczególne uprawnienie, oceniane z punktu widzenia prawa materialnego, nazywane jest legitymacją procesową. Jeśli zostanie wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe, to zostanie wykazana legitymacja procesowa powoda (czynna) i pozwanego (bierna). W przeciwnym razie – brak będzie legitymacji procesowej, czy to powoda, czy też pozwanego albo też obu stron. Wprawdzie treść legitymacji powoda i legitymacji pozwanego jest inna, gdyż powód jest uprawniony, a pozwany jest zobowiązany, ale obie legitymacje zbiegają się do tego samego przedmiotu, który właśnie jest przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia sądu. Brak legitymacji czynnej, jak i biernej prowadzi zaś do wydania wyroku oddalającego powództwo.

Zgodnie z treścią art. 247 k.p.c. dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Przez osnowę dokumentu należy rozumieć treść dokumentu, a zatem jeżeli nie są spełnione warunki wskazane powyżej, nie jest dopuszczalny wskazany tam dowód (z zeznań świadków lub z przesłuchania stron) na to, że strona złożyła oświadczenie woli innej treści aniżeli utrwalona w dokumencie albo, że w ogóle tego oświadczenia woli nie złożyła. Zakaz dowodu ponad osnowę dokumentu oznacza zaś, że niedopuszczalny jest dowód na to, iż dokument jest niekompletny, a cała czynność prawna obejmowała jeszcze dalsze oświadczenia woli nieujęte w dokumencie.

W niniejszej sprawie podnosząc zarzut braku legitymacji biernej pozwany J. G. wskazywał, iż wbrew zapisowi umowy, to nie on był jej stroną, lecz umowa ta została zawarta przez niego w imieniu i na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., przy czym Sąd mając na uwadze treść art. 247 k.p.c. oraz okoliczność, iż zawarcie umowy najmu nie wymaga zachowania określonej formy (tym bardziej zastrzeżonej pod rygorem nieważności), przeprowadził dowód z zeznań świadków (G. G. (2)) oraz z przesłuchania stron na przedmiotową okoliczność.

Jak wynika z twierdzeń powoda Z. K., pozwany nie okazywał mu przy zawieraniu umów żadnych dokumentów wskazujących na to, że działa w imieniu jakiegokolwiek spółki, a co więcej – twierdził, iż mieszkania wynajmowane są przez niego dla jego pracowników i rodziny (syn, zięć). W tych okolicznościach za niewiarygodne należy uznać twierdzenia pozwanego, że umowę najmu zawierał on jako dyrektor (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., jak i późniejsze twierdzenia pozwanego, w których wskazywał, że zgodził się na to, by być stroną umowy najmu, która to umowa następnie miała być zmieniona na spółkę jako najemcę. Dla wykazania takich okoliczności pozwany nie przedłożył żadnego dokumentu, że np. domagał się zmiany umowy zgodnie, jak twierdził, z ustaleniami poczynionymi przez niego z powodem przy zawieraniu umowy. Na marginesie wskazać zaś należy, iż określenie jako nabywcy na fakturze (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. nie przesądza o tym, iż to spółka była stroną umowy. Jednocześnie podnosząc powyższy zarzut pozwany nie przedstawił żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, że w ogóle był on uprawniony do zawierania w imieniu tej spółki jakichkolwiek umów.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu pozwanego J. G. dotyczącego uiszczenia na rzecz powoda należności dochodzonej niniejszym postępowaniem, to wskazać należy, iż stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a nadto zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą kontrydiktoryjności, to strony mają dążyć do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, zaś w razie nieuzasadnionej bierności narażają się one na sankcję w postaci przegrania procesu. Niewątpliwie, w świetle powyższych zasad, to na pozwanym J. G. spoczywał ciężar wykazania, że dokonał on już zapłaty należności związanych z najmem lokalu mieszkalnego numer (...). Tymczasem, pozwany, poza powoływaniem się na okoliczność zapłaty, nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów potwierdzających uiszczenie należności dochodzonych w niniejszym postępowaniu

– przedłożył bowiem jedynie dowód uiszczenia kaucji w kwocie 1 000 złotych, jak i pokwitowanie zapłaty na rzecz powoda kwoty 6 000 złotych, nie wskazując jednocześnie, z jakiego tytułu dokonano tej wpłaty, tym bardziej, że pozwany wynajmował od powoda 6 lokali mieszkalnych. Nadto, uwzględniając datę przedmiotowego pokwitowania – dnia 24 lipca 2013 roku, trudno przyjąć za wiarygodne twierdzenia pozwanego, ażeby wpłata ta dotyczyła również należności o nieznannej wysokości, które powstaną w związku z określonym zużyciem energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników w poszczególnych miesiącach. Nadto, twierdzenia samego pozwanego, jak i twierdzenia świadka G. G. (2), co do wysokości uiszczonych kwot pozostają w sprzeczności. Jak wynika bowiem z treści pisma (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. z datą w nagłówku „dnia 13 stycznia 2014 roku” (k. 19 akt), spółka zapłaciła powodowi „zaliczkę w kwocie 15 900 złotych wręczoną w dwóch częściach – kwotę 8 782 złotych (spółka otrzymała potwierdzenie) oraz w kwocie 7 118 złotych”. Natomiast w odpowiedzi na pozew pozwany wskazuje, iż gotówką została zapłacona kwota 10 382 złotych, a do zapłaty pozostało jeszcze 5 294 złotych, na poczet której to należności w dniu 24 lipca 2013 roku pozwany wpłacił kwotę 6 000 złotych, w czasie przesłuchania zaś – że uiszczył kwotę 15 900 złotych i nie otrzymał żadnego pokwitowania. Twierdzenia powyższe pozostają również w sprzeczności z zeznaniami świadka G. G. (2), która wskazywała, że uiszczona została kaucja za każde mieszkanie (6 x 1 000 złotych), kwota 6 000 złotych do rąk pracownicy oraz bliżej niesprecyzowane kwoty 8 700 złotych i 1 600 złotych.

Powyższe rozbieżności w zakresie uiszczonych kwot pomiędzy twierdzeniami samego pozwanego, a także zeznaniami świadka, jak i złożonymi w sprawie pismami, przy jednoczesnym braku wykazania faktu uiszczenia tych należności i tytułu ich uiszczenia (za wyjątkiem kaucji w kwocie 1 000 złotych, z określeniem, że dotyczy to lokalu mieszkalnego numer (...) i kwoty 6 000 złotych, bez określenia tytułu zapłaty) nie pozwala na przyjęcie, że pozwany w sposób nie budzący wątpliwości wykazał, iż spełnił świadczenia wynikające z umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...), tym bardziej, że jak wskazywał powód każda z umów najmu była rozliczana osobno i płatności także były rozliczane za każdy lokal oddzielnie.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż żądanie powoda Z. K. było uzasadnione w następującym zakresie:

- kwoty 2 800 złotych z tytułu opłaty czynszowej i opłaty zryczałtowanej za miesiąc lipiec i sierpień 2013 roku, zgodnie z treścią § 4 umowy najmu z dnia 09 lipca 2013 roku,
- kwoty 283,47 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc lipiec 2013 roku,
- kwoty 208,64 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc sierpień 2013 roku,
- kwoty 142,22 złotych z tytułu należności za zużycie mediów za miesiąc wrzesień 2013 roku,
- kwoty 200 złotych z tytułu wykonanej przez powoda na rzecz pozwanego wymiany pościeli (10 sztuk po 20 złotych) – uznane przez pozwanego,
- kwoty 24,60 złotych z tytułu jednokrotnej usługi sprzątnięcia – uznane przez pozwanego,
- kwoty 150 złotych z tytułu należności za uszkodzone panele – uznane przez pozwanego,
- kwoty 700 złotych z tytułu odświeżenia lokalu, zgodnie z § 5 umowy, która to należność była obowiązkowa i niezależna od przeprowadzenia prac związanych z odświeżeniem tego lokalu.

A zatem uznając żądanie powoda za uzasadnione w łącznej kwocie 4 508,93 złotych, Sąd na poczet tej należności zaliczył kaucję uiszczoną przez pozwanego w kwocie 1 000 złotych, która to okoliczność była niesporna i na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 481 k.c. zasądził od pozwanego J. G. na rzecz powoda Z. K. kwotę 3 508,93 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 06 marca 2014 roku do dnia zapłaty (punkt I wyroku).

W pozostałym zakresie, tj. odnośnie żądania przez powoda Z. K. kwoty 1 470 złotych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanego J. G. przez okres 21 dni – od dnia 09 września do dnia 29 września 2013 roku, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Jakkolwiek domaganie się odszkodowania w powyższej wysokości znajduje uzasadnienie w łączącej stronie umowie, niemniej jednak w ocenie Sądu powód nie wykazał, iż takie bezumowne korzystanie miało miejsce.

Jak bowiem wynika z treści zeznań świadka K. Ż. i T. C., którzy wchodzili w skład komisji dokonującej odbioru przedmiotowego lokalu w dniu 29 września 2013 roku, w mieszkaniu tym znajdowały się jakieś osobiste rzeczy, kurtki, ręczniki, z tym, że – jak zeznał świadek T. C. – łóżko było pościelone, było czyste. Nadto, zeznania świadka K. Ż. co do faktu zamieszkiwania w tym lokalu pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. Sąd uznał za niewiarygodne, z uwagi na wewnętrzną ich sprzeczność, świadek wskazywała bowiem najpierw, że „na pewno ktoś tam mieszkał”, by następnie wskazać, że „kręcili się tam jacyś pracownicy, ale nie wiem, czy z tego lokalu”, po czym ostatecznie wskazała, iż „nie wiem, czy ktoś tam mieszkał”, „nie jestem w stanie powiedzieć, do kiedy pracownicy tam mieszkali”. Podobnie wskazał też odnośnie tej okoliczności powód – nie wiadomo, czy ktoś z tych mieszkań korzystał i czy korzystał z tego konkretnego mieszkania.

W ocenie Sądu, mając na względzie powyższe, uznać należało, że powód Z. K. nie wykazał, ażeby lokal mieszkalny numer (...) opuszczony został przez pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. po zakończeniu umowy najmu, a zwłaszcza, że miało to miejsce dnia 29 września 2013 roku. Nie wskazują bowiem na to ani zeznania świadka K. Ż., ani twierdzenia samego powoda, czy też zeznania świadka T. P., który wskazał, że na początku września 2013 roku to on jako ostatni z grupy pracowników tej spółki opuszczał mieszkania wynajmowane dla nich od powoda. Nadto, zważyć należy, iż w dniu 29 września 2013 roku miało miejsce komisyjne odebranie lokalu numer (...), data ta jednakże, jak również i okoliczność, że w lokalu tym znajdowały się nadal jakieś rzeczy, w żaden sposób nie może stanowić o tym, iż do tego dnia korzystano z lokalu i, że z lokalu tego korzystał pozwany (czy też jego pracownicy). Jest to uzasadnione tym bardziej, że z umowy najmu nie wynikał obowiązek zdania lokalu i sporządzenia na tę okoliczność protokołu, a nadto – jak wskazał – powód odebranie lokalu nastąpiło dopiero pod koniec września 2013 roku, a nie wcześniej, gdyż wymagało to zebrania się trzyosobowej komisji.

Uwzględniając powyższe rozważania, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 6 k.c. a contrario Sąd w punkcie II wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. odnośnie żądania przez powoda Z. K. kwoty 1 470 złotych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanego J. G. przez okres 21 dni – od dnia 09 września 2013 roku do dnia 29 września 2013 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów i na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108. k.p.c. w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów procesu zaistniałych po obu stronach postępowania, obciążył ostatecznie powoda Z. K. obowiązkiem zapłaty na rzecz pozwanego J. G. kwoty 182,14 złotych (który wygrał sprawę w 29,52%).

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025) Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 70,20 złotych od powoda Z. K. oraz kwotę 167,60 złotych od pozwanego J. G. tytułem stosunkowego (odpowiednio 29,52% od powoda i 70,48% od pozwanego) zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa jako zwrot kosztów podróży świadków T. P. (k. 107 akt) i A. B. (2) (k. 108 akt) przyznanych im postanowieniami z dnia 28 stycznia 2015 roku.