

Sygnatura akt I C 2808/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 23-09-2016 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 19-09-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko R. A.

o zapłatę

z powództwa wzajemnego R. A.

przeciwko P. G.

o zapłatę

1. oddala powództwo główne;
2. zasądza od pozwanego R. A. na rzecz powódki P. G. kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za powództwo główne;
3. zasądza od pozwanej wzajemnej P. G. na rzecz powoda wzajemnego R. A. kwotę 4 375 zł (cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.) od dnia 16.03.2016 r. do dnia zapłaty;
4. zasądza od pozwanej wzajemnej P. G. na rzecz powoda wzajemnego R. A. kwotę 717 zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego;
5. przyznaje od Skarbu Państwa na rzecz adw. M. K. kwotę 959,40 zł (dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu nieopłaconych w żadnej części.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 2808/15

## UZASADNIENIE

P. G. wystąpiła przeciwko R. A., aby zapłacił na jej rzecz kwotę 1250 zł wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż żądana kwota dotyczy zwrotu kaucji najmu po zakończonej umowie najmu lokalu przy ul. (...) w K.. Lokal ten opuściła w stanie niepogorszonym.

Pozwany R. A. wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu, podnosząc, zarzut potrącenia co do kwoty 1250 zł i żądając w powództwie wzajemnym kwoty 4375 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zaległego czynszu najmu oraz obciążenie pozwanej wzajemnej kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazał, że umowa najmu została zawarta na czas określony 7 miesięcy, podczas gdy P. G. opuściła go znacznie wcześniej tj. 01.10.2015r., płacąc czynsz jedynie za dwa miesiące. Lokal został wynajęty innej osobie dopiero 29.02.2016r. Tym samym należny czynsz najmu za brakujące 4,5 miesiąca po 1250 zł wynosi 5625 zł, a po potrąceniu kaucji 1250 zł do zapłaty przez pozwaną pozostaje 4375 zł.

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

W dniu 14.08.2015r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki. Umowę zawarto na okres 7 miesięcy. Czynsz najmu ustalono na 1250 zł miesięcznie, przy czym lokal wydano P. G. jako najemcy w dniu 14.08.2015r. Dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód P. G. wpłaciła pozwanemu 1250 zł kaucji. W umowie wskazano, że jej zmiana wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód d: opisana umowa – k. 4-6, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 7-8

W mieszkaniu objętym pozwem P. G. zamieszkała 14.08.2015r. wraz ze swoim partnerem N. O. oraz ich wspólnym małym dzieckiem. Pod koniec września 2015r. relacje powódki z partnerem się jednak popszyły do tego stopnia, że powódka nie chciała razem z nim mieszkać. Wobec tego 27.09.2015r. zadzwoniła do R. A., informując go o rozstaniu się z chłopakiem. Pozwany przebywał wówczas na terenie Wielkiej Brytanii, gdzie wyjechał 31.08.2015r. do pracy. Podczas rozmowy telefonicznej pozwany wskazywał powódce, że w sytuacji rozstania to jej chłopak powinien wyprowadzić się z mieszkania, a nie ona, skoro umowa najmu została zawarta przez nią. Powódka wskazywała, że jej chłopak sprowadza kolegów, z którymi pije alkohol. Wysłała pozwanemu numer telefonu do N. O., aby mogli się porozumieć co do dalszego zamieszkiwania w mieszkaniu przez N. O.. Pozwany wskazywał, że nie przesądza tej kwestii i musi się skontaktować z N. O.. Od dnia następnego pozwany próbował dodzwonić się do N. O., ale bezskutecznie. Wobec tego 01.10.2015r. przyjechał do Polski, bo nie wiedział co dzieje się w mieszkaniu. Dalej nie mógł jednak skontaktować się z N. O., którego nawet szukał fizycznie wokół blokowiska. Ostatecznie pozwanemu udało się go odnaleźć 03.10.2015r. Wówczas N. O. powiedział mu, że chętnie dalej mieszkałby w lokalu objętym pozwem, ale nie ma pieniędzy. Wówczas pozwany kazał mu opuścić mieszkanie do następnego dnia. Następnego dnia około godziny 16.00 pozwany spotkał się z powódką w lokalu objętym pozwem. Mieszkanie było brudne, zapuszczone, podłogi się kleiły. Powódka zobowiązała się że je posprząta. Kolejnego dnia ponownie pozwany spotkał się w tym już posprzętym lokalu z powódką. Powódka oddała mu klucze do mieszkania i wskazywała, że się wyprowadza i żąda zwrotu kaucji. Pozwany odpowiedział, że ma na to 30 dni i musi to przemyśleć. Ostatecznie podjął decyzję, że kaucji nie będzie zwracał, uznając że powódka mogła dalej mieszkać, a to ona podjęła decyzję o wyprowadzce, a nadto w związku z tą sytuacją musiał ponieść koszty związane w powrotem do kraju, podczas gdy zależało mu by mieszkanie wynajmując na dłuższy czas w związku nieobecnością w kraju. W dniu 06.10.2015r. wyjechał ponownie do Wielkiej Brytanii. O odmowie zwrotu kaucji poinformował powódkę. W dniu 08.10.2015r. otrzymał od powódki informację SMS o treści „w takim razie wprowadzam się tam z powrotem nie szukaj nowych lokatorów”. W czasie rozmowy telefonicznej pozwany zgodził się na powrót powódki do lokalu. Powódka nie dzwoniła potem do niego w tej sprawie, wobec tego uznał, że napisała powyższego SMS-a pod wpływem emocji. Wcześniej, o godzinie 8.28 tego samego dnia powódka napisała do pozwanego sms-a o treści: „przeczytałam umowę nie ma nic na temat wcześniejszego wypowiedzenia, mieszkanie jest puste i w stanie nie pogorszonym, można wynajmować komuś od razu do 14.10. czekam za kaucją, bo jest nie w porządku abym czekała na następnych lokatorów za zwrotem pieniędzy. Wybacz, że sms ale nie ma z czego zadzwonić.” Dwie minuty później pozwany odpowiedział sms-em treści „umowa jest na czas określony 7 miesięcy. Przykro mi kaucji nie zwrócę”.

Z Wielkiej Brytanii do Polski pozwany wrócił na przełomie października i listopada 2015r. Będąc jeszcze zagranicą na lokalnej stronie internetowej umieścił ogłoszenie o ofercie wynajmu lokalu objętego pozwem. Nową umowę najmu podpisał jednak dopiero 29.02.2016r. Do tego czasu mieszkanie stało puste. Jedynie pozwany sporadycznie tam był

i zapraszał do niego różne osoby na spotkania, czy kolacje. W tym mieszkaniu zorganizował swoje urodziny w styczniu 2016r.

Do wód: zeznania W. D.– k. 108, zeznania P. G. – k. 109-110, zeznania R. A. – k. 110-111, wydruki wiadomości sms – k. 69-72, 111

W lokalu objętym pozwem w okresie od 30.06.2015r. do 31.12.2015r. zużycie zimnej wody i kanalizacji wyniosło 18,5 m<sup>3</sup> oraz podgrzanie wody 5,2 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia dokonuje odczytów wodomierzy dwa razy do roku: na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. We wskazanym lokalu energia elektryczna dostarczana jest przez (...) S.A. w G.. Po doładowaniu licznika przedpłatowego. R. A. dokonał jego doładowania za kwotę 100 zł w dniu 12.08.2015r. oraz dwukrotnie za kwotę 100 zł w dniu 28.08.2015r. Do 29.02.2016r. nie dokonywano dodatkowego jego doładowania.

Dowód: pismo (...) w K. z 17.06.2016r. – k. 81, dowody doładowania – k. 85, informacja (...) SA – k. 104

Sąd dał wiarę dokumentom, które posłużyły do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Autentyczności, prawdziwości treści w nich zawartych ani mocy dowodowej tych dokumentów nie kwestionowały strony, a i Sąd nie dopatrzył się powodów by to czynić z urzędu.

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania pozwanego oraz świadka W. D., albowiem były jasne, spójne, logiczne, konsekwentne, a także w istocie korespondowały ze sobą.

Sąd odmówił wiary zeznaniom powódki jedynie w części, że po tym jak wskazywała pozwanemu, iż chce wrócić do lokalu ponadto do niego bezskutecznie dzwoniła i wysyłała sms-y, że chce klucze, ale pozwany nie odpowiadał. Przeczą temu konsekwentne i logiczne zeznania pozwanego, a nadto powódka nie przedstawiła sms-ów tej treści, podczas gdy złożyła wiele innych. Oprócz tego powódka nie przedstawiła źródeł dochodu, z którego miałyby płacić za czynsz, zwłaszcza że wyprowadziła się do rodziców u których nie ponosiła kosztów utrzymania, a nadto nie stać jej było nawet na rachunki telefoniczne. Z pozostałego materiału dowodowego nie wynika by pozwany w jakikolwiek sposób utrudniał jej powrót do mieszkania. Ze złożonych w trakcie rozprawy przez pozwanego wiadomości sms (k. 111) wynika, że powódka przedstawiała jedynie selektywnie wybrane przez siebie wiadomości. W zakresie wynajmu lokalu objętego pozwem w listopadzie-grudniu 2015r. powódka nie przedstawiła żadnego dowodu poza, że taki wynajem miał miejsce. Zamieszkiwanie w tymże lokalu nie wynika także z wysokości rachunków za energię elektryczną, skoro pozwany za okres od 12.08.2015r. do 29.02.2016r. zapłacił jedynie 300 zł. Wbrew twierdzeniom powódki powyższa okoliczność nie wynika także z nagrania na płycie CD dokonanego z nowym lokatorem. Umowa najmu z tą osobą zawarta została bowiem długo później tj. 29.02.2016r. i w istocie osoba ta nie posiadała wiedzy co do tego kto i w jakim okresie mieszkał w nim wcześniej. Z nagrania wynika, że to powódka zasugerowała listopad-grudzień, podczas gdy wcześniej rozmówca mówił, że nie „nie ma pojęcia” (k. 78). Co prawda rozmówca wskazał na trzy studentki, ale nie wiadomo skąd posiadał taką wiedzę, skoro mieszkał, jak sam mówił dopiero od trzech miesięcy, a nawet przy przyjęciu sugestii powódki o czasie ich zamieszkiwania dotyczyłoby to okresu 3 miesiące sprzed jego wprowadzenia się. Powyższe w powiązaniu z zeznaniami pozwanego, który zaprzeczyłby by ktoś tam mieszkał oraz wskazywał, że każdemu nowemu lokatorowi celowo mówił, że poprzedni lokatorzy zdemolowali mieszkanie, co miało działać odstraszająco, w powiązaniu z niewielkim zużyciem energii elektrycznej, nie pozwala przyjąć jako okoliczność udowodnioną, że miało miejsce wynajęcie lokalu w okresie od października 2015r. do lutego 2016r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie z powództwa głównego okazało bezzasadne w całości wskutek zarzutu potrącenia, z kolei powództwo wzajemne okazało się co do zasady słuszne.

Strony łączyła bezspornie umowa najmu lokalu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. 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. Umowa objęta pozwem została zawarta na czas określony wynoszący 7 miesięcy. Z umowy nie wynika możliwość wcześniejszego jej wypowiedzenia przez najemcę, co powódka sama

zauważyła w jednym z sms-ów do pozwanego. Czynsz najmu ustalono na 1250 zł miesięcznie i został zapłacony przez powódkę za 2 miesiące.

Z § 14 umowy najmu wynika, że dla dokonania zmiany umowy strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności (ad solemnitatem). Tymczasem zgodnie z art. 77 k.c.:

§ 1. Uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

**§ 2. Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę.**

§ 3. Jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

Z kolei art. 76 zd. 1 k.c. stanowi, że jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi ma być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy.

Skoro tym samym strony zastrzegły do zmiany umowy formę pisemną pod rygorem nieważności, a brak jest dowodu z dokumentu, z którego wynika by umowę najmu rozwiązały zgodnie przed upływem terminu na jaki została zawarta, należało uznać że umowa trwała przez okres 7 miesięcy, tym bardziej, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że powódka wyrażała chęć powrotu do mieszkania, na co pozwany wyrażał zgodę, zwłaszcza że nie miał żadnego interesu by mieszkania jej nie udostępniać, skoro i tak stało puste i tym samym tracił dochody z tytułu czynszu. Podkreślenia wymaga, że to na skutek działania powódki wyprowadziła się z mieszkania, żądając jeszcze zwrotu kaucji. W toku ujawnionej korespondencji elektronicznej pozwany wskazywał, że kaucji nie odda właśnie dlatego, że umowa była na czas określony 7 miesięcy. Mimo tego powódka uznając że skoro tam fizycznie nie mieszka, ma prawo żądać zwrotu kaucji, nie zauważając, że to ona zmieniła zdanie co do wynajęcia lokalu zaledwie po 1,5 miesiąca zamieszkiwania. Tym samym konsekwencjami własnych problemów osobistych dotyczących nieporozumień z partnerem obarczała pozwanego, wskazując jednoznacznie, że przyczyną opuszczenia lokalu nie były kwestie związane z mieszkaniem. Jak wynika z zeznań pozwanego wcześniej nie wytoczył powódce procesu pozwu o zaległy czynsz, mając na uwadze że jest samotną matką wychowującą małe dziecko. Niewątpliwie jest że powódka fizycznie nie zamieszkiwała w lokalu objętym pozwem od października 2015r. do lutego 2016r., ale w tym czasie nadal trwała zawarta przez nią umowa najmu, a zatem winna płacić czynsz za samą możliwość w nim zamieszkiwania, skoro mieszkanie wówczas stało puste tj. nie było wynajęte innej osobie. Powódka jest bowiem osobą dorosłą i winna zdawać sobie sprawę z konsekwencji zawarcia umowy na ściśle określony czas oraz mieć świadomości niemożności pozostawiania wynajmującego w niepewności co do tego czy będzie mieszkać, czy nie, czy się ponownie wprowadzi czy nie, ani zaskakiwać wyprowadzką bardzo krótki okres po pierwotnym wprowadzeniu się. Temu właśnie ma zapobiegać zawarcie umowy na czas określony, który w tym wypadku nie był długi i wynosił zaledwie 7 miesięcy. Nie bez znaczenia pozostaje, że nagle wyprowadzka powódki z mieszkania skutkowałą koniecznością powrotu pozwanego z Wielkiej Brytanii, co wiązało się z kosztami, gdyż nie wiedział co dzieje się w lokalu, zwłaszcza że miał od powódki informacje, że przebywa tam osoba nie będąca najemcą, sprowadza kolegów, z którymi piją alkohol. Datą końcową, do której lokal objęty pozwem był udostępniony do zamieszkania powódce jest koniec lutego 2016r., gdy pozwany zawarł umowę najmu z inną osobą.

W tej sytuacji pozwana wzajemna winna zapłacić powodowi wzajemnemu czynsz za 4,5 miesiąca najmu tj. za okres od 15.10.2015r. do 29.02.2016r. Czynsz do 14.08.2015r. był bowiem opłacony. Oznacza to zasadność należności czynszowej w kwocie 5625 zł ( 4,5 x 1250 zł). Ponieważ powódka uiściła kaucję w wysokości 1250 zł m.in. na zabezpieczenie należności czynszowych, a pozwany złożył zarzut potrącenia i oświadczenie materialno-prawne potrącenia tej należności z w/w należnością czynszową, co skutkowało wygaśnięciem zobowiązania w zakresie zwrotu

kaucji oraz wygaśnięciem zobowiązania zapłaty za 1 miesiąc czynszu, należało w konsekwencji oddalić powództwo główne o zwrot kaucji.

Wobec przegrania sprawy o powództwo główne (potrącenie równoznaczne z zapłatą nastąpiło dopiero w toku procesu, czyli po wytoczeniu powództwa), sąd na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot kosztów procesu za powództwo główne w kwocie 30 zł tj. uiszczonej przez nią opłaty od pozwu głównego.

Jednocześnie z uwagi na złożenie powództwa wzajemnego o pozostałe 3,5 miesiąca czynszu, do zapłaty przez pozwaną wzajemną pozostało 4375 zł (5625 zł – 1250 zł), którą to kwotę sąd zasądził w pkt 3 wyroku.

W zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie w zakresie powództwa wzajemnego, zasądzone je zgodnie z żądaniem od dnia złożenia tegoż pozwu tj. 16.03.2016r. do dnia zapłaty. Z umowy najmu wynika bowiem, że czynsz był płatny do 14 dnia każdego miesiąca, a zatem wymagalność zasądzonej należności miała miejsce jeszcze przez złożeniem pozwu wzajemnego, stąd żądanie odsetkowe było zasadne w całości. Podstawą prawną zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie był art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., gdyż pozwana wzajemna przegrała go w całości. Na koszty procesu powoda wzajemnego zostały koszty opłaty od pozwu – 100 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 617 zł (sprawa wytoczona przed 01.01.2016r.). Tym samym w pkt 4 wyroku zasądzone od pozwanej wzajemnej na powoda wzajemnego kwotę łączną 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej P. G. z urzędu orzeczono na podstawie §2 ust. 1-3, 6 pkt 2 i 3 § 19 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.). Składały się na nie 180 zł za powództwo główne oraz 600 zł za powództwo wzajemne, powiększone o 23 % VAT (sprawa wytoczona przed 01.01.2016r.).

SSR Daniel Adamczyk