

Sygn. akt I C 856/12 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2012 roku

Sąd Rejonowy w Głogowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dorota Onufrowicz-Miara

Protokolant: Urszula Adameczak

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 roku w Głogowie sprawy

z powództwa

Z. J. (1)

przeciwko

S. S. (S.)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. S. na rzecz powoda Z. J. (1) kwotę 6.571,00 złotych (sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden 00/100 zł) z odsetkami ustawowymi od dnia 08 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,

II. oddala dalej idące powództwo,

III. zasądza od pozwanego S. S. na rzecz powoda Z. J. (1) kwotę 250,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 856/12 upr

UZASADNIENIE

Powód Z. J. (1), w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu S. S. (S.), po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kwoty 6.731 złotych, wraz z odsetkami ustawowymi. Powód wskazał, że na powyższą kwotę składa się: kwota 1.000 złotych odstepnego za listopad i grudzień 2012, kwota 1.500 złotych odstepnego za I kwartał 2012, kwota 1.500 złotych tytułem odstepnego za II kwartał 2012, kwota 1440 złotych tytułem czynszu za okres od października 2011 do czerwca 2012 roku oraz zaległości w opłatach za media – 932,60 złotych za zużycie wody, 258,40 zł za zużycie energii elektrycznej, 100 zł za zużycie gazu. W uzasadnieniu swego żądania powód wskazał, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), zaś pozwany nie uiścił powyższych należności, pomimo wezwania do zapłaty. Z. J. (1) wskazał, że pozwany nie przekazał mieszkania po zakończeniu umowy i nie oddał kluczy do mieszkania (k – 11-13).

W odpowiedzi na pozew pozwany S. S. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany przyznał, że łączyła go z powodem umowa najmu przedmiotowego lokalu. Podniósł, że w umowie zastrzeżona została możliwość natychmiastowego rozwiązania umowy przez najemcę, z przyczyn określonych w jej treści. Pozwany wskazał, że przy zawarciu umowy uiścił kaucję w wysokości 500 złotych, która nie została mu zwrócona. S. S. wskazał ponadto, że uiścił na rzecz powoda wszelkie opłaty należne za okres od lipca do października 2011 roku – do rąk własnych zarzucając, że podczas ustnych ustaleń powód zastrzegł, że pozwany ma dokonywać wpłat do jego rąk, nie zaś na rachunek bankowy jak to zostało wskazane w pisemnej umowie. Pozwany podniósł, że w związku z takim zastrzeżeniem przy każdym przekazywaniu pieniędzy powodowi obecna była K. G.. S. S. podniósł, że w bardzo krótkim

czasie od momentu wprowadzenia się do lokalu zostały odkryte przez pozwanego wady lokalu, o których powód nie wspominał – niedrożne rury w łazience i kuchni, które powodowały nadmierne trudności przy odbywaniu kąpieli, korzystaniu z kompaktu toaletowego lub zwykłego mycia naczyń. Pozwany wskazał, że po każdorazowym skorzystaniu z łazienki bądź kuchni zmuszony był do zakręcania głównych zaworów celem uniknięcia zalania wodą wynajętego mieszkania, bądź lokalu sąsiadki mieszkającej piętro niżej. S. S. wskazał, że drzwi wejściowe do lokalu już za pierwszym razem samoistnie się zatrasnęły, co zgłosił powodowi, który jednak stwierdził, że musi sam sobie z nimi poradzić, w związku z czym wymienił je na własny koszt, podobnie jak sprzęt sanitarny – rurki, kolanka i dokonał wszelkich starań celem udroźnienia rur kanalizacyjnych. Pozwany podniósł, że ponadto w bardzo krótkim czasie okazało się, że w mieszkaniu występują różnego rozmiaru i w znacznej ilości robaki typu karaluchy jak również, że w najmniej spodziewanych miejscach jest pozostawiony nieporządek, jakby nie było w mieszkaniu sprzątane od wielu lat. S. S. zarzucił, że robaki pojawiały się w całym mieszkaniu i przemieszczały się gromadami, zaś każdego wieczora w wannie znajdował po kilka – kilkanaście sztuk. Wskazał, że problem robactwa zgłaszał zarówno powodowi, jak i w biurze nieruchomości, jednakże nie uzyskał pomocy. Pozwany wskazał, że z uwagi na to postanowił rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdyż wskazane wyżej okoliczności spełniały przesłankę wynikającą z § 8 ust. 2 łączącej strony umowy. Pozwany wskazał, że w związku z tym, w dniu 30 października 2011 roku rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym, powołując się na ten przepis umowy, co odbyło się ustnie, w obecności K. G. oraz pisemnie. Pozwany wskazał, że pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało wręczone powodowi przy ustnym dokonywaniu jego rozwiązania, w celu skuteczności tej czynności. S. S. podniósł, że nie została w umowie zastrzeżona forma pisemna dla oświadczenia o rozwiązaniu umowy pod rygorem nieważności. Podał, że klucze do przedmiotowego lokalu zwrócił powodowi po kilku dniach od rozwiązania umowy, ale nie jest obecnie w stanie wskazać konkretnej daty kiedy to nastąpiło. S. S. wskazał, że w związku z rozwiązaniem umowy z powodem zmuszony był w krótkim okresie poszukać innego lokalu i zawrzeć umowę najmu i w dniu 6 listopada 2011 roku zawarł umowę najmu lokalu w L., w tym samym dniu wprowadzając się z lokalu powoda i całkowicie wyprowadzając się z G.. Pozwany podał, że po otrzymaniu wezwania do zapłaty z dnia 16 stycznia 2012 roku próbował skontaktować się z powodem telefonicznie by wyjaśnić zaistniałą sytuację ale bez rezultatu. Wskazał, że w dniu 5 marca 2012 roku wysłał powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu które osobiście wręczył mu w dniu 30 października 2011 roku, przesyłka nie została przez powoda podjęta, doręczenie jest jednak skuteczne. S. S. zarzucił, że powód działał z bezpośrednim zamiarem uchylecia się od odbioru korespondencji, celem dochodzenia późniejszych roszczeń wynikających z braku wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 czerwca 2011 roku. Zarzucił, że powód w dniu 11 czerwca 2012 roku, drogą elektroniczną, wysłał do pracodawcy powoda wiadomość w której przedstawił osobę pozwanego w bardzo złym świetle, co wykracza poza ramy zasad współżycia społecznego. Wskazał, że powództwo jest nieuzasadnione gdyż rozwiązał umowę w trybie natychmiastowym, mając do tego pełne uzasadnienie (k – 29 – 33).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 2011 roku Z. J. (1) i M. J., jako wynajmujący, za pośrednictwem biura nieruchomości, zawarli z S. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), na czas określony, od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku. W umowie tej S. S. zobowiązał się do uiszczania czynszu najmu w wysokości po 500 zł miesięcznie, płatne za trzy miesiące z góry w dniu podpisania umowy najmu i następnie do 10-go dnia każdego miesiąca kończącego kwartał za kwartał następny. Zobowiązał się on również do uiszczania opłaty za mieszkanie dla zarządu budynku, w wysokości obowiązującej w danym miesiącu z zaznaczeniem, że na dzień podpisania umowy wynosi ona 160 złotych, płatnej z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Z. J. (1). Ponadto strony w umowie ustaliły, że S. S. będzie zobowiązany do terminowego opłacania wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy. W umowie postanowiono, że wydanie lokalu najemcy jak i zwrot lokalu na rzecz wynajmującego nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. W umowie zastrzeżono, że S. S., jako najemca, może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli mieszkanie ma wady zagrażające zdrowiu najemcy lub jego domowników, bądź też pozostali mieszkańcy kamienicy wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, zaś wynajmujący pomimo pisemnego zawiadomienia nie przeciwdziała powyższej sytuacji. Postanowiono, że w okresie trwania najmu strony umowy obowiązane będą informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania, zaś w razie

zaniedbania tego obowiązku korespondencja wysłana na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebrana będzie uważana za doręczoną.

Dowód: - kopia umowy najmu – k – 13.

Przy zawarciu umowy najmu S. S. uiszczył na rzecz Z. J. (1) kwotę 1.500 złotych tytułem czynszu dla wynajmującego za okres od lipca do września 2011 roku, jak również trzy kwoty po 160 złotych, tytułem czynszu dla zarządu budynku za ten okres.

Dowód: - przesłuchanie powoda – k – 52- 52 verte i k – 58 verte,

- przesłuchanie pozwanego - k – 51 verte-52 i k – 58 verte.

Kilka dni po wprowadzeniu się do wynajmowanego mieszkania S. S. stwierdził niesprawne drzwi wejściowe oraz spłuczkę, jak również przeciekające rury pod zlewem w kuchni. Po tygodniu od zamieszkania w lokalu przy ulicy (...) S. S. stwierdził, że pojawiają się w nim karaluchy. S. S. zgłosił te usterki jak i obecność karaluchów do biura nieruchomości za pośrednictwem którego zawarta została umowa najmu. W biurze nieruchomości zaproponowano mu wówczas wynajęcie innego lokalu, o wyższym standardzie, jednakże S. S. postanowił naprawić usterki na własny koszt i nadal wynajmować mieszkanie przy ulicy (...). Wymienił na własny koszt spłuczkę i uszczelnił rury tak, że nie było już z nimi problemów, jak również wymienił drzwi wejściowe. S. S. umówił się z Z. J. (1), że z uwagi na dokonane naprawy nie będzie wpłacał kaucji przewidzianej w umowie najmu. S. S. przeprowadził w lokalu dwie dezynfekcje, jak również postawił w mieszkaniu kratki dezynfekujące przeciw karaluchom. Po wymianie drzwi do wynajmowanego lokalu S. S. nie przekazał Z. J. (1) kompletu kluczy do nowych drzwi.

Dowód: - zeznania świadka K. G. – k – 57 verte,

- przesłuchanie powoda – k – 52- 52 verte i k – 58 verte,

- przesłuchanie pozwanego - k – 51 verte-52 i k – 58 verte.

W październiku 2011 roku Z. J. (1) kilkakrotnie kontaktował się telefonicznie z S. S., wzywając do zapłaty należności za okres od października do grudnia 2011 roku, które zgodnie z umową najmu powinny zostać uregulowane do końca września 2011 roku. W wyniku tych wezwań S. S. zapłacił gotówką Z. J. (2) czynsz i odstępnę za październik 2011 roku, w łącznej kwocie 660 złotych. Z uwagi na powzięty już wówczas zamiar zmiany lokalu S. S. nie uiszczył na rzecz Z. J. (1) należności za kolejne miesiące najmu.

Dowód: - przesłuchanie powoda – k – 52- 52 verte i k – 58 verte,

- przesłuchanie pozwanego - k – 51 verte-52 i k – 58 verte.

S. S., w związku z zawartą w dniu 6 listopada 2011 roku umową najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), wyprowadził się z lokalu przy ulicy (...), do nowo najętego lokalu, na początku listopada 2011 roku. Nie poinformował Z. J. (1) o tym, że się wyprowadza, nie przekazał mu kluczy od nowych drzwi mieszkania przy ulicy (...), jak również nie wskazał swojego nowego miejsca zamieszkania.

Dowód: - kopia umowy najmu – k – 42-43,

- przesłuchani pozwanego – k – 51 verte.

Po opuszczeniu lokalu przy ulicy (...) przez S. S. nikt tam później nie zamieszkał. Z. J. (1) dowiedział się o wyprowadzeniu się S. S. z wynajmowanego lokalu w końcu listopada 2011 roku od sąsiada.

Dowód: - przesłuchanie powoda – k – 52 verte.

W styczniu 2012 roku Z. J. (1) skierował do S. S. wezwanie do uiszczenia kwoty 2.500 złotych tytułem odstępnego od listopada 2011 do marca 2012 oraz czynszu dla zarządu budynku za okres od października do stycznia 2012 roku. W wezwaniu Z. J. (1) podał jako swój adres lokal przy ulicy (...). W odpowiedzi na powyższe wezwanie, S. S. wysłał do Z. J. (1) oświadczenie datowane na dzień 30 października 2011 roku w którym wskazał, że prosi o wypowiedzenie umowy najmu, zaś głównym powodem jego decyzji są ukryte wady w mieszkaniu – ogromne karaluchy, wręcz szarańcza jak również uszkodzone rury w całym mieszkaniu, powodujące niemożność umycia naczyń w kuchni bez zalewania sąsiadów. W oświadczeniu tym S. S. wskazał między innymi, że spłuczkę musiał naprawiać we własnym zakresie, a drzwi wejściowe były w oplakany stanie i nie można było ich zamknąć w ogóle na klucz. Oświadczenie powyższe zostało wysłane w dniu 5 marca 2012 roku, na adres lokalu przy ulicy (...) i nie zostało przez Z. J. (1) odebrane.

Dowód: - kopia oświadczenia powoda – k – 48,

- kopia oświadczenia pozwanego wysłanego w dniu 5.03.2012 z

potwierdzeniem nadania – k – 44-45,

- przesłuchanie pozwanego – k – 51 verte-52,

- przesłuchanie powoda – k – 52 verte-53.

W dniu 11 czerwca 2012 roku Z. J. (1) wysłał do przełożonego S. S. maila w którym wskazał, że S. S. w trakcie trwania umowy najmu wyprowadził się, nie rozliczając się i nie oddając kluczy. W mailu tym prosił o zdyscyplinowanie S. S. wskazując, że nie ma aktualnego miejsca jego pobytu.

Dowód: - kopia maila – k – 46.

W dniu 26 czerwca 2012 roku Z. J. (3) wezwał S. S. do zapłaty kwoty 5.440 złotych tytułem zaległości w opłatach wynikających z umowy najmu z dnia 30 czerwca 2011 roku.

Dowód: - kopia wezwania do zapłaty – k- 47.

W dniu 10 lipca 2012 roku Z. J. (1), po rozwierceniu zamków, otworzył mieszkanie przy ulicy (...).

Dowód: - informacja o komisyjnym otwarciu mieszkania – k- 24.

W dniu 13 kwietnia 2012 roku Z. J. (1) uiszczył kwotę 100 złotych tytułem zaległych rachunków za gaz zużyty w lokalu przy ulicy (...). W dniu 19 lipca 2012 roku zapłacił na rzecz (...) w G. kwotę 258,40 złotych tytułem zaległości w opłatach za energię elektryczną od lipca 2011 roku, natomiast dniu 20 lipca 2012 roku uiszczył na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G. kwotę 932,60 złotych tytułem opłat za wodę od lipca 2011 roku.

Dowód: - kopie potwierdzeń przelewu – k- 20- 22,

- kopia zestawienia zadłużenia – k – 23,

- kopia zaświadczenia ZGM w G. – k – 25,

- kopia powiadomienia o stanie finansowym – k – 26.

S. S. wysłał Z. J. (1) klucze od lokalu przy ulicy (...) w sierpniu 2012 roku.

Dowód: - przesłuchanie pozwanego – k- 51 verte,

- przesłuchanie powoda – k – 52 verte.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie zawartych w aktach sprawy dokumentów, w szczególności w postaci umowy najmu, potwierdzeń przelewu należności za lokal, zaświadczeń o wysokości opłat związanych z lokalem i wezwań do zapłaty. Sąd częściowo dał wiarę świadkowi K. G., w takim zakresie w jakim jej zeznania są logiczne, spójne i znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd nie dał wiary temu świadkowi co do tego, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu wysłane przez pozwanego do powoda w dniu 5 marca 2012 roku, sporządzone zostało w październiku 2011 – o czym niżej. Podkreślić należy, że zeznania tego świadka nie stanowią dowodu na to, że w dniu 30 października 2011 roku pozwany złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Świadek ten wskazał bowiem, że nie słyszał rozmowy stron - prowadzonej rzekomo w dniu 30 października 2011 roku. Istnieje też sprzeczność pomiędzy zeznaniami tego świadka a twierdzeniem pozwanego, gdyż K. G. wskazała, że z lokalu przy ulicy (...) zawiozła pozwanego do nowego lokalu przy ulicy (...) w L. (k – 57 verte) – co było logiczne i czemu Sąd dał wiarę, zaś pozwany twierdził, że najpierw przez pięć dni mieszkał u rodziców, a potem dopiero w nowym lokalu (51 verte). Sąd w całości dał wiarę powodowi słuchanemu w charakterze strony gdyż jego wypowiedź bowiem jest logiczna i w całości znajduje potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach. Sąd częściowo dał wiarę pozwanemu, w takim zakresie w jakim jego wypowiedzi są logiczne i spójne. Wskazać należy, że strony zgodnie wskazały, że pozwany nie uiszczał kaucji przewidzianej w umowie najmu, co jest sprzeczne z treścią odpowiedzi na pozew. Sąd nie dał też wiary, że pozwany rozwiązał umowę najmu z dniem 30 października 2011 roku, nie zostało to bowiem w niniejszej sprawie wykazane – o czym niżej. Za niewiarygodne Sąd uznał również twierdzenie pozwanego co do tego, że wręczył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym w dniu 30 października 2011 roku, jak również, że klucze do przedmiotowego lokalu oddał powodowi przed sierpniem 2012 roku. W zakresie wydania kluczy istnieje sprzeczność pomiędzy twierdzeniem pozwanego zawartym w odpowiedzi na pozew, a przesłuchaniem w sprawie. W odpowiedzi na pozew pozwany wskazywał, że klucze te oddał kilka dni po wyprowadzeniu się z lokalu, zaś podczas przesłuchania w sprawie pozwany twierdził, że oddał je wraz z oświadczeniem o rozwiązaniu umowy w dniu 30 października 2011 roku (k - 51 verte). Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. S. na okoliczność wymiany przez pozwanego drzwi w najmowanym lokalu, okoliczność wymiany drzwi na koszt pozwanego była bowiem bezsporna między stronami, ponadto zaś nie miała znaczenia w niniejszej sprawie. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. Z. na okoliczność złego stanu wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Również bowiem ta okoliczność nie była przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Poza sporem w sprawie pozostawało, że strony łączyła umowa najmu na okres od dnia 1 lipca 2011 do dnia 30 czerwca 2012. Również wysokość należności związanych z tą umową i zaległych opłat za lokal była bezsporna między stronami. Sporne natomiast pozostawało z jaką datą rozwiązała się ta umowa, jak również to czy pozwany zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda kwot związanych z łączącą strony umową najmu i jeśli tak to za jaki okres i w jakim zakresie.

Zebrane w sprawie dowody wskazują, że pozwany sporządził i wysłał powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu dopiero w marcu 2012 roku. Przy czym okoliczności sprawy wskazują, że sporządzenie i wysłanie pisma o rozwiązaniu umowy najmu było reakcją na skierowane do pozwanego wezwanie do zapłaty należności wynikających z łączącej strony umowy, nie zaś świadomym aktem zmierzającym do rozwiązania umowy w związku z przyczynami podanymi w tym oświadczeniu.

Powód zaprzeczył by miała miejsce rozmowa z pozwanym w dniu 30 października 2011 roku, w czasie której pozwany wręczył mu klucze i oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na pozwanym. Na dowód tego pozwany przedstawił zeznania świadka K. G.. Świadek ten jednak, jak sam wskazał, nie słyszał rozmowy jaka toczyła się między stronami. Zeznania tego świadka jak i pozwanego w świetle pozostałych okoliczności sprawy Sąd uznał za niewiarygodne. W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany nie przedstawił żadnego pokwitowania odbioru oświadczenia o rozwiązaniu umowy przez powoda, pomimo, że twierdził, że złożył mu wówczas również oświadczenie w formie pisemnej i pomimo, że posiadał kopię tego oświadczenia (skoro był w stanie wysłać je w marcu 2012 roku). Ponadto zaś nie sporządzono protokołu zdawczo-odbiorczego przy

wyprowadzeniu się pozwanego pomimo, że taki obowiązek wynikał z umowy najmu. Zdaniem Sądu logiczne jest, że nie został on sporządzony dlatego, że powód nie wiedział o tym, że pozwany się wyprowadza. Z zeznań świadka K. G. wynika jednoznacznie, że niezwłocznie po wyprowadzeniu się pozwanego ze spornego lokalu wprowadził się on do lokalu w L. co oznacza, że nie wyprowadził się dokładnie w dniu 30 października 2011 roku, ale w pierwszych dniach listopada 2011, gdyż nowa umowa najmu obowiązywała od dnia 6 listopada 2011. Fakt wyprowadzenia się w pierwszych dniach listopada również przeczy temu by w dniu 30 października 2011 roku złożone zostało powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Gdyby rzeczywiście było ono składane w tamtym czasie pozwany złożyłby je bowiem w dniu faktycznego wyprowadzenia się z lokalu. Poza tym z materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że pozwany nie wskazał powodowi swego nowego adresu zamieszkania, nawet kierując do niego oświadczenie o rozwiązaniu umowy w marcu 2012 roku. W czerwcu 2012 roku, powód czynił starania – przez kontakt z zakładem pracy pozwanego - by odzyskać klucze do wynajmowanego lokalu, zaś w lipcu 2012 roku dostał się do tego mieszkania przez rozwiercenie zamków. Gdyby faktycznie pozwany zwrócił powodowi klucze do lokalu w dniu 30 października 2011 roku logiczne jest, że powód nie byłby zmuszony do niszczenia własnych drzwi do wynajmowanego lokalu. Ponadto gdyby w dniu 30 października 2011 roku pozwany wręczył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy i klucze, powód nie czekałby z uiszczeniem płatności za wynajmowany lokal do lipca 2012 roku, wcześniej zorientowałby się w zaległościach za bieżące opłaty, jak również w znacznie wcześniejszym czasie domagałby się na drodze sądowej należności wynikających z umowy, gdyż w takim wypadku stanowisko pozwanego byłoby dla niego od razu jednoznaczne. Powód nie musiałby również szukać kontaktu z pozwanym przez jego zakład pracy, gdyż w rozmowie w dniu 30 października 2011 roku, gdyby ona rzeczywiście się odbyła, z całą pewnością dowiedziałby się również gdzie pozwany będzie zamieszkiwał po wyprowadzce.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym zostało doręczone powodowi w marcu 2012 roku, zaś opisywana przez pozwanego i świadka rozmowa z powodem w dniu 30 października 2011 roku nie miała miejsca. Powód nie podjął w marcu 2012 roku tego oświadczenia, jednakże bezspornie zostało ono wysłane na adres który sam powód wskazał w wezwaniu do zapłaty. Stąd należy uznać, że po okresie podwójnego awizowania oświadczenie to dotarło do powoda w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Mając na względzie, że wysłane zostało w dniu 5 marca 2012 roku z L. Sąd przyjął, że wezwanie do odbioru korespondencji zostało złożone w dniu 7 marca 2012 roku (dwa dni później) w skrzynce pocztowej powoda, zaś z powodu nie podjęcia przez powoda korespondencji okres podwójnego awizowania przesyłki zakończył się najwcześniej w dniu 22 marca 2012 roku i z tym dniem oświadczenie to należy uznać za skutecznie doręczone.

Jednakże w ocenie Sądu pomimo skutecznego doręczenia powodowi oświadczenia o rozwiązaniu umowy z tą datą pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda całości należności wynikających z łączącej strony umowy najmu, gdyż oświadczenie to nie było uzasadnione. Zdaniem Sądu okoliczności sprawy wskazują, że pozwany już w październiku 2011 roku miał zamiar wyprowadzenia się z lokalu przy ulicy (...) i dlatego poszukiwał innego lokalu do wynajęcia, jednakże jak sam wskazał pozwany nie było to łatwe z uwagi na posiadanie przez pozwanego psa. Z uwagi na podjęty uprzednio zamiar zmiany wynajmowanego lokalu pozwany nie uregulował należności za cały ostatni kwartał roku 2011, a jedynie za październik 2011. Pozwany nie poinformował jednak powoda o tym zamiarze i wyprowadził się ze spornego lokalu bez uprzedzenia. Przy czym wyprowadził się z niego nie dlatego, że z uwagi na fatalny stan lokalu powoda, zagrażający jego zdrowiu nie mógł w nim już dłużej zamieszkiwać. Pozwany wyprowadził się z tego lokalu dopiero wówczas, gdy znalazł nowy lokal do wynajęcia i bezpośrednio do tego nowego lokalu. Przyczyną dla której pozwany wyprowadził się ze spornego lokalu nie były okoliczności podane w oświadczeniu wysłanym do powoda w dniu 5 marca 2012 roku, lecz chęć zamieszkania w lokalu o wyższym standardzie niż lokal powoda. Dlatego właśnie pozwany nie złożył powodowi w dniu 30 października 2011 roku oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym. Nie zachodziły bowiem wtedy przyczyny uzasadniające rozwiązanie umowy w takim trybie. Oświadczenie to zostało natomiast wysłane do powoda w marcu 2012 roku jako obrona przed roszczeniami powoda z tytułu łączącej strony umowy najmu, w związku z otrzymanym przez pozwanego wezwaniem do zapłaty. W umowie najmu zastrzeżono, że S. S., jako najemca, może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli mieszkanie ma wady zagrażające zdrowiu najemcy lub jego domowników. W oświadczeniu o rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym wskazano, że rozwiązanie umowy spowodowane jest ukrytymi wadami w mieszkaniu – w postaci

ogromnych karaluchów, wręcz szarańczy, jak również uszkodzonymi rurami w całym mieszkaniu, powodującymi niemożność umycia naczyń w kuchni bez zalewania sąsiadów. W oświadczeniu tym pozwany wskazał również, że spłuczkę musiał naprawiać we własnym zakresie, a drzwi wejściowe były w tak oplakany stan, że nie można było ich zamknąć w ogóle na klucz. Z materiału dowodowego sprawy wynika, że o wszystkich tych kwestiach pozwany wiedział już w pierwszych dniach po wprowadzeniu się do lokalu. Przy czym, pomimo wiedzy o nieszczelnych rurach, niesprawnej spłuczce i drzwiach oraz pojawiających się w mieszkaniu karaluchach pozwany, mając propozycję z biura nieruchomości dotyczącej wynajęcia lokalu o wyższym standardzie, zdecydował o tym, że będzie kontynuował umowę najmu i pozostanie w mieszkaniu wynajmowanym od powoda. Strony doszły przy tym do porozumienia co do tego, że pozwany dokona napraw na własny koszt, w zamian za rezygnację z konieczności uiszczenia kaucji za lokal. Skoro więc pozwany, świadom standardu lokalu w pierwszych dniach po wprowadzeniu się do niego w lipcu 2011 roku dokonał napraw, porozumiał się z powodem w tym zakresie i zamieszkiwał tam przez kolejne miesiące aż do początku listopada 2011 roku, to nie można uznać by okoliczności podane w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy najmu mogły uzasadniać złożenie takiego oświadczenia. Ponadto zarówno wadliwa spłuczka, niesprawne drzwi jak i ciekące rury pod zlewem w kuchni (z przesłuchania stron i świadka wynika, że wyłącznie w tym zakresie występował problem ciekących rur) nie stanowią wad zagrażających zdrowiu najemcy. W sprawie nie zostało wykazane by faktycznie w wynajmowanym przez pozwanego mieszkaniu problem karaluchów był tak nasilony jak to wskazano w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy najmu- „ ogromne karaluchy – wręcz szarańcza”. Na dowód powyższego przedstawiono dwa zdjęcia na których widać pojedynczego karalucha nieznacznych rozmiarów. Nie ulega wątpliwości, że istnienie robactwa w wynajmowanym lokalu jest znaczną niedogodnością, która wpływa na jakość zamieszkiwania tam. Jednakże pojawianie się w mieszkaniu pojedynczych osobników nie stanowi wady zagrażającej zdrowiu najemcy, uzasadniającej natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu. Pozwany zaś nie wykazał w niniejszej sprawie by faktycznie w wynajmowanym mieszkaniu była duża ilość robactwa. Udokumentowanie tej okoliczności było zaś proste. Wystarczające było zrobienie zdjęć po dokonanej dezynfekcji, zdjęć karaluchów które, jak twierdzi pozwany, pojawiały się dużymi ilościami w wannie. W materiale dowodowym brak takich zdjęć, są za to zdjęcia pojedynczych karaluchów, które nie oddają natężenia problemu w sposób przedstawiony w odpowiedzi na pozew. Przy czym pozwany wskazał, że zdjęcia karaluchów były wykonywane przy okazji, nie jako materiał dowodowy stanu lokalu. Zdaniem Sądu powyższe również wskazuje na to, że wyprowadzenie się pozwanego z lokalu nie było bezpośrednim wynikiem występowania w mieszkaniu karaluchów ale ogólnym zamiarem zmiany mieszkania na wyższy standard. Przy czym fakt braku takich zdjęć wskazuje również na to, że pozwany nie zamierzał wówczas składać oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia z powodu karaluchów. Gdyby tak bowiem było pozwany sporządziłby dokumentację fotograficzną potwierdzającą okoliczności powołane w oświadczeniu. Logiczne również jest, że skoro pozwany sporządził zdjęcia pojedynczych sztuk karaluchów z całą pewnością sfotografowałby również większą ich ilość, przykładowo po dezynfekcji, gdyby taka większa ilość była w mieszkaniu. Zdaniem Sądu również właśnie dlatego, że pozwany sporządził to oświadczenie dopiero w marcu 2012 roku w odpowiedzi na wezwanie o zapłaty, a nie w październiku 2011 roku i właśnie dlatego, że karaluchy nie były rzeczywistą przyczyną rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym, brak w materiale dowodowym zdjęć potwierdzających występowanie ich w mieszkaniu w ilości większej niż pojedyncze sztuki. Przy czym skoro pozwany stwierdził ich istnienie w ciągu tygodnia od zamieszkania (początek lipca 2012 roku) i po przeprowadzeniu dwóch dezynfekcji i założeniu kratki dezynfekującej zdecydował się, pomimo istnienia propozycji z biura nieruchomości zawarcia umowy najmu innego lokalu, na pozostanie w lokalu powoda, to należy przyjąć za logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, że problem ten nie stanowił dla pozwanego znacznej przeszkody w zamieszkiwaniu w tym lokalu, a więc, że w mieszkaniu pojawiały się jedynie pojedyncze sztuki insektów, tak jak to wynika z załączonych do sprawy zdjęć.

Powołane wyżej okoliczności wskazują, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym nie zostało sporządzone w październiku 2011 roku, ani też nie zostało doręczone powodowi w dniu 30 października 2011 roku. Oświadczenie to w ogóle nie stanowiło aktu woli pozwanego rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym z przyczyn w nim wskazanych, a jedynie podjęty już po wyprowadzeniu się z lokalu akt obrony pozwanego przez zobowiązaniami finansowymi wskazanymi w wezwaniu powoda ze stycznia 2012 roku. Przedstawione powyższej argumenty wskazują również, że przyczyny wskazane w tym oświadczeniu jako powód rozwiązania umowy najmu w tym trybie w rzeczywistości nie stanowiły przyczyn dla których pozwany wyprowadził

się z lokalu. Przede wszystkim zaś wadliwie działająca spłuczka, drzwi, jak i cieknąca rura pod zlewem w kuchni, nie stanowią wad lokalu zagrażających zdrowiu najemcy, nie mogły więc stanowić skutecznej podstawy rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Przy czym naprawę spłuczki jak i uszczelnienie rur należy zakwalifikować jako drobne naprawy które zgodnie z art. 681 k.c. obciążają najemcę lokalu. Ponadto zaś w niniejszej sprawie pozwany wykazał jedynie pojawianie się w mieszkaniu pojedynczych sztuk karaluchów, pomimo istnienia pełnej możliwości udokumentowania zdjęciami większej ich liczby. Nie zostało więc w sprawie wykazane by problem karaluchów wykraczał poza pojawianie się w mieszkaniu pojedynczych osobników. Taki zaś stan również nie stanowi wady zagrażającej zdrowiu najemcy.

Skoro zaś doręczone w marcu 2012 roku powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym było nieuzasadnione, pozwany powinien uiścić na rzecz powoda całość należności do których zapłaty zobowiązał się w łączącej strony umowie najmu. Poza sporem było między stronami, że pozwany uiścił kwotę 660 złotych, należną za październik 2011 roku, w tym więc zakresie powództwo zostało oddalone. Na rzecz powoda natomiast zasądzono, zgodnie z treścią umowy najmu, kwotę 4.000 złotych tytułem odstępnego w wysokości po 500 złotych za każdy miesiąc, za 8 miesięcy w okresie od listopada 2011 roku do czerwca 2012 roku łącznie oraz kwotę 1.280 złotych tytułem czynszu dla zarządu budynku w kwocie po 1600 złotych za ten sam okres.

Bezsprzecznie pozwany zamieszkiwał w spornym lokalu do początku listopada 2011 roku i z niego korzystał. Brak dowodu na to, że uregulował za ten okres opłaty związane z bieżącym korzystaniem z lokalu. Powód zaś wykazał, że po odzyskaniu władztwa nad spornym lokalem uregulował zaległości w opłatach za sporny lokal, w zakresie należności za gaz, energię elektryczną i wodę. Z załączonych wykazów zaległości, jak i potwierdzeń przelewów wynika również, że były to zaległości powstałe od lipca 2011 roku, kiedy to pozwany korzystał ze spornego lokalu. W związku z tym, zgodnie ze zobowiązaniem pozwanego wynikającym z łączącej strony umowy najmu, zasądzono również od pozwanego łączną kwotę 1.291 złotych, w tym 932,60 z tytułu opłat za wodę, 258,40 złotych opłat za energię elektryczną i 100 złotych opłat za gaz.

Z tych przyczyn zasądzono na rzecz powoda łączną kwotę 6.571 złotych. Powód domagał się zasądzenia odsetek ustawowym bez wskazania daty początkowej od jakiej się ich domaga. Ponieważ pozwany przed wniesieniem pozwu był wzywany do zapłaty należności dochodzonych w sprawie, Sąd zasądził odsetki od należności głównej od dnia wniesienia pozwu w sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Powód uległ jedynie w nieznacznym części swego żądania, wygrywając proces w 97,62%. W związku z tym, zgodnie z art. 100 k.p.c. Sąd nałożył na pozwanego obowiązek zwrotu na rzecz powoda całości kosztów procesu, w kwocie 250 złotych, stanowiącej opłatę od pozwu.