

Sygn. akt I C 1468/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka

Protokolant staż. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko R. S. i M. S.

o zapłatę kwoty 6.300,00 zł

I. zasądza solidarnie od pozwanych R. S. i M. S. na rzecz powoda B. K. kwotę 4.200,00 zł (cztery tysiące dwieście złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 700 zł od dnia 1 września 2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 700 zł od dnia 1 października 2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 700 zł od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 350 zł od dnia 1 maja 2016 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 989,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód B. K. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 6300 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 700 zł od dnia 1 września 2015r., od kwoty 700 zł od dnia 1 października 2015r., od kwoty 700 zł od dnia 1 grudnia 2015r., od kwoty 700 zł od dnia 1 stycznia 2016r., od kwoty 700 zł od dnia 1 lutego 2016r., od kwoty 700 zł od dnia 1 marca 2016r., od kwoty 700 zł od dnia 1 kwietnia 2016r. i od kwoty 700 zł od dnia 1 maja 2016r. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem mieszkania znajdującego się przy ul. (...) w N., którego pozwani byli najemcami od dnia 14 sierpnia 2015r. Zgodnie z umową pozwani zobowiązani byli do opłacania czynszu w wysokości 700 zł miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który należna była rata czynszu (czyli z góry). Powyższą kwotę mieli uiszczać bezpośrednio do rak wynajmującego lub też przekazem pocztowym. Ponadto pozwani zobowiązani byli do uiszczania wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mediów w tym mieszkaniu bezpośrednio ich dostawcom na podstawie dostarczanych im rachunków. Powód wskazał, że pozwani uścili jedynie kwotę 400 zł na poczet czynszu za wynajmowany okres od 14 do 31 sierpnia 2015r. Pozwani nie uścili na rzecz powoda czynszu za okres od września 2015 r. do dnia wniesienia pozwu, ponadto zalegają z zapłatą należności za media, które powód jako właściciel przedmiotowego lokalu musi zapłacić, a których zamierza dochodzić od pozwanych osobnym pozwem. Pozwani mimo wezwań nie spłacili zaległości czynszowych. Pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r. powód złożył pozwany oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie § 9 umowy i jednocześnie wezwał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu za wymagalny wówczas czynsz od września 2015 r. do kwietnia 2015r.

Pozwani R. S. i M. S. w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 19 maja 2016r., wydanego w sprawie (...) wnieśli o oddalenie powództwa w całości na koszt powoda. Pozwani zaprzeczyli wszelkim okolicznościom, poza przyznanymi. Pozwani wskazali, że zamieszkali w lokalu powoda około 20 sierpnia 2015r. oraz że za ten miesiąc na żądanie powoda zapłacili mu nieproporcjonalną część czynszu w kwocie 400 zł. Po wprowadzeniu się do lokalu pozwani powzięli wiadomość od pracownika firmy (...), że na właścicielu lokalu ciąży zadłużenie z tytułu dostarczania energii elektrycznej i z uwagi na chęć zawarcia umowy sprzedaży energii elektrycznej udali się do powoda celem spisania umowy potwierdzającej fakt najmu. Po podpisaniu umowy powód pod wyraźnym wpływem alkoholu pojawił się u pozwanych żądając zapłaty czynszu za dwa miesiące z góry, używał przy tym gróźb, że w razie niespełnienia żądania odetnie im dopływ bieżącej wody do wynajmowanego mieszkania. Pozwani wręczyli powodowi do rąk kwotę 1400 zł uprzednio żądając pisemnego potwierdzenia odbioru gotówki. Powód podpisał sporządzone przez pozwaną pokwitowanie, lecz w przypływie agresji zdołał je podrzeć. Pozwanej udało się wykonać kserokopię kompletnego, lecz uszkodzonego przez powoda pokwitowania, którego oryginalna część została niestety zagubiona. Powód podejmował różnorakie, nacechowane złośliwością działania zmierzające do odzyskania od pozwanych rzekomych zaległości z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Przybierały on postać słanej do nich korespondencji, w której powód domagał się zapłaty kwot za wskazane w ich treści okresy jego niepłatności, mimo że tenże czynsz był regulowany przez pozwanych w sposób systematyczny i terminowy. Jednym z takich wezwań z dnia 1 grudnia 2015r. powód oklejał drzwi wejściowe do mieszkania pozwanych oraz drzwi frontowe wejścia do budynku. Wówczas też powód próbował zniszczyć umowę najmu tego lokalu należąca do pozwanych. Powód z reguły przyjeżdżał do pozwanych po należności z tytułu czynszu, które zawsze były mu przekazywane przez pozwanych w gotówce do jego rąk, ponieważ wbrew alternatywnym zapisom umowy w tej mierze oświadczył, że nie uznaje innej formy rozliczenia z pozwanymi. Świadkiem tych transakcji był małoletni syn pozwanych oraz rodzice pozwanej. Ponadto pozwana dowiedziała się, że w listopadzie 2015r. na żądanie powoda została odcięta dostawa bieżącej wody do wynajmowanego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani M. S. i R. S. znaleźli ofertę powoda dotyczącą najmu lokalu mieszkalnego w lokalnej gazecie. Pozwani zdecydowali się na wynajęcie od powoda mieszkania i otrzymali klucze do lokalu przy ul. (...) w D. – N. około 14 – 20 sierpnia 2015r. Pozwani uzgodnili ustnie z powodem, że za część miesiąca sierpnia 2015r. zapłacą czynsz w wysokości 400 zł, zaś od kolejnego miesiąca będą płacić czynsz po 700 zł miesięcznie z góry do ostatniego dnia miesiąca. W miesiącu wrześniu 2015r. do wynajmowanej przez pozwanych nieruchomości przyszedł pracownik zakładu energetycznego informując, że z uwagi na zadłużenie z tytułu dostawy energii elektrycznej lokal zostanie pozbawiony liczników. Pozwani w celu zawarcia umowy z zakładem energetycznym na dostawę energii elektrycznej do wynajmowanego od powoda mieszkania, zwrócili się do niego z prośbą o sporządzenie umowy najmu na piśmie, celem przedłożenia jej zakładowi energetycznemu. Pozwani w dniu 27 września 2015r. pojechali do powoda z wydrukowanym wzorem umowy najmu celem jej wypełnienia i podpisania. Powód zobowiązał się do przygotowania umowy na kolejny dzień. W dniu 28 września 2015r. pozwany R. S. pojechał ponownie do powoda, żeby podpisać

dokument umowy. Powód wydał pozwanemu umowę wraz z dokonanymi odręcznie zmianami jej treści. Pozwany podpisał umowę w brzmieniu ustalonym poprawkami uczynionymi przez powoda.

Zgodnie z treścią umowy została ona zawarta w dniu 14 sierpnia 2015r. na okres do 12 miesięcy. Według § 3 najemcy zobowiązani byli do opłacania czynszu w wysokości 700 zł miesięcznie do ostatniego dnia każdego poprzedzającego miesiąca, do rąk wynajmującego lub przekazem pocztowym. Zgodnie z § 9 umowy wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu ma piśmie w terminie jednego miesiąca na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli najemca zwlekał z zapłatą czynszu lub uiszczeniem innych opłat za używanie lokalu co najmniej za jeden pełny okres płatności.

W umowie dopisano §12, zgodnie z którym najemca zobowiązał się do natychmiastowej zapłaty czynszu 1400 zł za miesiące wrzesień i październik 2015r.

Pod podpisami stron umowy dopisano informację dla zakładu energetycznego, z podaniem stanu licznika oraz wnioskiem o rozliczenie pobranej energii za okres od dnia 14 sierpnia 2015r. do 28 września 2015r. na lokatora R. S..

Dowód:

- umowa najmu k. 57 – 58;
- przesłuchanie pozwanego R. S. k. 99 – 100;
- przesłuchanie pozwanej M. S. k. 100.

Pozwani zapłacili powodowi kwotę 400 zł w dniu otrzymania kluczy do lokalu mieszkalnego.

Bezsporne.

Powód już pismem z dnia 10 września 2015 r. wezwał pozwanych do zapłaty czynszu za mieszkanie z góry za 2,5 miesiąca tj. do końca października 2015r. w piśmie tym powód wskazał, że opłaty należy dokonywać pocztą na adres powoda za każdy miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego opłatę. Powód zażądał w tym piśmie od pozwanych opuszczenia lokalu do dnia 25 września 2015 r. i oddania kluczy, z powodu niedostarczenia kserokopii dowodów osobistych pozwanych oraz dorobionych dodatkowych kluczy do mieszkania. Jednocześnie powód wskazał, że może odstąpić od wymogu opuszczenia lokalu pod warunkiem uregulowania zaległości w wysokości 1400 zł lub opłaty za cały rok z góry. W piśmie tym pozwany napisał „proszę wziąć pożyczkę w bankach na poczet czynszu”. Pismo to było awizowane, niepodjęte w terminie.

W dniu 1 grudnia 2015r. powód przyjechał do pozwanych z żądaniem zapłaty zaległego czynszu w kwocie 2800 zł za 4 miesiące po 700 zł. W tym dniu powód nakleił na drzwiach pozwanych pismo wzywające do zapłaty z zastrzeżeniem, że brak zapłaty zaległości spowoduje naliczanie czynszu za okres od grudnia 2015 r. zwiększonego o 700 zł, aż do czasu jego uregulowania. Jeżeli zaległość nie zostanie uregulowana powód zażądał opuszczenia nieruchomości w trybie natychmiastowym do dnia 6 grudnia 2015r. W piśmie tym powód wskazał, że wie o tym, że wiosną 2015r. pozwanym został przydzielony przez Urząd Miasta N. lokal mieszkalny.

Dowód:

- pismo z dnia 10 września 2015r. k. 26;
- dowód nadania przesyłki z adnotacjami poczty k. 27 – 28;
- pismo z dnia 1 grudnia 2015r. k. 29;
- dowód nadania przesyłki z adnotacjami poczty k. 30 – 31;

- częściowo przesłuchanie pozwanego R. S. k. 99 – 100;
- częściowo przesłuchanie pozwanej M. S. k. 100;
- zeznania świadka F. M. k. 98.

Pod koniec listopada 2015r. na terenie wynajmowanej przez pozwanych nieruchomości zostały wykonane prace ziemne związane z odcięciem wody doprowadzanej do lokalu pozwanych przez Zakład (...) Sp. z o.o. w N. (...).

Pozwani pismem z dnia 26 listopada 2015r. skierowanym do (...) zwrócili się z prośbą o zawarcie umowy na dostarczanie wody i odprowadzenie ścieków. W odpowiedzi na to pismo, prezes (...) Sp. z o.o. w piśmie z dnia 21 grudnia 2015r. poinformował pozwanych, że ustalił, iż właścicielem nieruchomości jest B. K., który zażądał od dostawcy odcięcia wody, co Spółka wykonała. Zawarcie umowy z pozwaną wymagałoby wyrażenia na to zgody właściciela nieruchomości na ponowne podłączenie nieruchomości do sieci i pokrycie związanych tym kosztów. Pozwani od końca listopada 2015r. do czasu opuszczenia lokalu nie mieli bieżącej wody. Woda była im dostarczana przez Wodociągi w zbiornikach. Z uwagi na brak wody pozwani nie mieli możliwości w okresie grzewczym korzystać z centralnego ogrzewania. Lokal ogrzewali energią elektryczną.

Pozwani zarwali z T. Sp z o.o. (...) umowę na dostarczanie energii elektrycznej do nieruchomości przy ul. (...) w n.Rachunki za zużycie energii elektrycznej były wystawiane na pozwanych.

Dowód:

- pismo pozwanych z dnia 26 listopada 2015r. k. 62 – 63;
- pismo prezesa (...) z 21 grudnia 2015r. k. 64;
- faktura Vat za energię elektryczną k. 59;
- przesłuchanie pozwanych k. 99 – 100.

Pozwana M. S. w oświadczeniu z dnia 11 lutego 2016r. skierowanym do Urzędu Miejskiego w N. wskazała, że w sierpniu przekazała kwotę 400 zł do rąk B. K., w miesiącu październiku została wpłacona kwota 1400 zł, w listopadzie kwota 700 zł. Ponadto pozwana podała, że wszystkie kserokopie dowodów na okoliczność powołanych zdarzeń są w złym stanie (potargane, zachłpane, ponieważ p. K. usiłował je zniszczyć).

Dowód:

- oświadczenie pozwanej z dnia 11 lutego 2016r. k. 65.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2016r. powód, reprezentowany przez adwokata T. K. wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2016r. i jednocześnie wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 5600 zł tytułem zaległego czynszu za okres od września 2015r. do kwietnia 2016r. w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania przekazem pocztowym na adres: ul. (...), (...)-(...) N..

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu k.32 .

Powód B. K. wielokrotnie przyjeżdżał do nieruchomości do pozwanych i żądał od nich zapłaty zaległego czynszu. Żądał też zapłaty czynszu z góry za cały rok, grożąc pozwanym natychmiastową eksmisją z lokalu.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego R. S. k. 99 – 100;
- przesłuchanie pozwanej M. S. k. 100;
- zeznania świadka F. M. k. 98;
- przesłuchanie powoda k. 99.

Pozwani domagali się od powoda obniżenia wysokości czynszu, lecz powód nie wyrażał na to zgody. Pozwani zamieszkiwali w lokalu powoda do końca czerwca 2016r. R. S. i M. S. są bezrobotni bez prawa do zasiłku. Utrzymują się z prac dorywczych. Pozwany pracuje jako budowlaniec, pozwana jako doradca finansowy. Pozwani w czasie zamieszkiwania w lokalu powoda znajdowali się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwani mają na utrzymaniu dwoje dzieci.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego R. S. k. 99 – 100;
- przesłuchanie pozwanej M. S. k. 100.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W przedmiotowej sprawie poza sporem był fakt, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność powoda, położonego w D. przy ul. (...). Zgodnie z umową pozwani zobowiązani byli do uiszczania na rzecz powoda czynszu w wysokości 700 zł miesięcznie, płatnego z góry do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego. Bezsprzeczne było, że pozwani zamieszkali w tym lokalu około połowy sierpnia (według powoda 14 sierpnia, według pozwanych 20 sierpnia 2015r.) i za tę część miesiąca sierpnia zobowiązani byli uiścić czynsz w kwocie 400 zł. Poza sporem jest, że kwota 400 zł za sierpień 2015r. została zapłacona w dniu wydania pozwanym kluczy do lokalu. Spór dotyczył czynszu za dalszy okres od września 2015 r. do maja 2016r.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 659 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Według art. 662. § 1 k.c. w zw.z art. 680 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Natomiast z myśl 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. § 2. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. § 3. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

W świetle powołanych przepisów oraz łączącej strony umowy pozwani zobowiązani byli do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu, za każdy miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego opłacany miesiąc.

Pozwani twierdzili, że wszelkie należności z tytułu czynszu zostały powodowi zapłacone, a powód zmierza do wyłudzenia ponownej zapłaty.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwany w zakresie zarzutu spełnienia świadczenia w całości ani w części. Pozwani nie zaoferowali, żadnych dowodów w tym zakresie. Relacja pozwanych jest przy tym wewnętrznie sprzeczna i nielogiczna.

Pozwani twierdzili bowiem, że powód od chwili zawarcia umowy zachowywał się wobec nich agresywnie, żądał od nich bezpodstawnie zapłaty czynszu za cały rok z góry, nachodził ich w miejscu zamieszkania, nękał, przychodził w stanie nietrzeźwym, odmawiał wydania pokwitowania, jednocześnie pozwani podwali, że mimo tego, co miesiąc płacili powodowi należny czynsz do ręki bez pokwitowania i bez świadków. Pozwani nie podjęli przy tym próby dokonania zapłaty czynszu za pomocą przekazu pocztowego, twierdząc, że powód kategorycznie zabronił im takiej formy zapłaty. Okoliczność ta sprzeczna jest z treścią umowy, w której powód własnoręcznie dopisał alternatywną (oprócz wpłat do rak powoda) możliwość dokonywania zapłaty czynszu przekazem pocztowym na jego adres. Ponadto w piśmie z dnia 10 września 2015r. powód, żądał dokonywania wpłat czynszu przekazem pocztowym. Nielogiczne były też twierdzenia pozwanego, że wielokrotnie we wrześniu 2015r. jeździł do powoda, żeby zapłacić czynsz, lecz nie mógł zastać powoda w domu. Trudno bowiem zakładać, że powód unikał odbioru od pozwanych należności czynszowych i jednocześnie już w dniu 10 września 2015 r. sporządził pierwsze wezwanie do zapłaty. Ponadto z relacji pozwanych wynika, że gdy potrzebowali sporządzenia na piśmie umowy najmu celem przedłożenia jej w zakładzie energetycznym, pojechali do powoda w dniu 27 września 2015r. i 28 września 2015r. i problemów w skontaktowaniu się z powodem nie było. Wówczas już pozwani nie podejmowali próby dokonania wpłaty czynszu za wrzesień 2015r. Sąd nie dał wiary pozwanym, że w dniu 8 października 2015r. wpłacili powodowi czynsz za dwa miesiące – wrzesień i październik 2015r. w kwocie 1400 zł. Pozwani wskazywali, że powód przyszedł do nich w dniu 8 października 2015r. i zażądał zapłaty za dwa miesiące. Według relacji pozwanych mieli on zażądać od powoda pokwitowania, którego treść na kartce papieru wyrwanego z zeszytu w kratkę napisała pozwana i dała powodowi do podpisu. Pozwana zażądała od powoda pokwitowania, twierdząc, że nie wypłaci mu czynszu do czasu podpisania tego oświadczenia. Jednocześnie pozwani wskazali, że powód podpisał oświadczenie, a następnie je podarł, zabierając do kieszeni pieniądze w kwocie 1400,- zł. Ostatecznie pozwani mieli posiadać ten rozerwany przez powoda dokument w dwóch częściach, przy czym oryginał części dokumentu zawierający podpis powoda został przez nich zagubiony. Przed zagubieniem jednak tej części dokumentu pozwana wykonała kserokopię dokumentu z połączonych jego dwóch fragmentów. Okoliczności te były zdaniem Sądu mało prawdopodobne. Skoro pozwani zastrzegli, że nie wydadzą powodowi pieniędzy bez pokwitowania, to nie sposób przyjąć, że po porwaniu podpisanego dokumentu wręczyli powodowi kwotę 1400 zł. Gdyby natomiast w rzeczywistości tak się stało to niewątpliwie pozwani z należyłą starannością zachowaliby posiadane pokwitowanie, chociażby było ono rozerwane. Tymczasem mimo świadomości pozwanych co do wagi tego dokumentu, zagubili oni jego część i to tę, na której miał widnieć podpis powoda. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że dokument ten został przerwany w taki sposób, że treść pokwitowania zachowała się w całości, a oderwana została wyłącznie część zawierająca podpis powoda. W ocenie Sądu okoliczności te są budzą uzasadnione wątpliwości co do ich wiarygodności.

Jednocześnie Sąd postanowił oddalić wniosek o przesłuchanie świadków B. C. i B. B., gdyż świadkowie Ci (wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie), zgodnie z relacją pozwaną, nie byli świadkami wręczenia powodowi pieniędzy z tytułu czynszu. Małoletni syn pozwaną miał być przesłuchany w charakterze świadka na okoliczność agresywnego zachowania powoda podczas wizyt u pozwanych. Okoliczności te Sąd uznał za udowodnione na podstawie przesłuchania pozwanych, nie było więc potrzeby angażowania w postępowanie dziecka pozwanych. Niewątpliwie przesłuchanie przed Sądem byłoby dla małego syna pozwaną stresującym przeżyciem. Podobne argumenty przemawiały za oddaleniem wniosku o przesłuchanie świadka B. C. – matki pozwaną. Świadek ten miał potwierdzić okoliczności sporządzenia przez powoda pokwitowania w dniu 8 października 2015r., które zostało zniszczone. Jednocześnie jednak pozwana zastrzegła, że jej matka nie widziała, jak pozwana wręczyła powodowi kwotę 1400 zł, której dotyczyło pokwitowanie. Biorąc pod uwagę, że świadek ten nie widział faktu wręczenia powodowi pieniędzy, okoliczność sporządzenia pokwitowania nie była w sprawie istotna. Nie można byłoby bowiem wykluczyć zaistnienia takiej sytuacji, że zgodnie z twierdzeniami pozwaną powód przyszedł do mieszkania pozwanych w stanie nietrzeźwym i na żądanie pozwaną podpisał dokument, który następnie podarł z uwagi na to, że nie dostał pieniędzy, których odbiór kwitował.

W świetle tych okoliczności nie sposób uznać za prawdziwe twierdzeń pozwanych, że mimo opisanych przez nich nagannych zachowań powoda, dokonywali oni bez zastrzeżeń wpłat czynszu do rak powoda bez pokwitowania i udziału bezstronnych świadków. Podkreślić należy, że pozwani zgodnie z umową mieli możliwość dokonywania powodowi

wpłat przekazem pocztowym, a forma taka gwarantowała im niepodważalne udokumentowanie dokonanych płatności. Sąd jednocześnie dał wiarę zeznaniom pozwanych co do okoliczności, których w zasadzie powód nie zaprzeczał, że nachodził on pozwanych domagając się zapłaty zaległości czynszowych. W ocenie Sądu, gdyby pozwani należycie wywiązywali się ze swoich obowiązków jako najemcy, powód nie nachodziłby ich, a już na pewno pozwani nie znosiliby, bez protestu, agresywnych zachowań wynajmującego. Niewątpliwie, gdyby pozwani dysponowali miesięcznie kwotą 700 zł na zapłatę czynszu, nie pozostaliby w lokalu powoda, w którym przez okres sześciu miesięcy ich zamieszkiwania nie było bieżącej wody. Zdaniem Sądu pozwani nie zapłacili powodowi należnego czynszu za objęty pozwem czas, gdyż w tym czasie znajdowali się w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Warunki umowy nie były przy tym dla pozwanych korzystne, a wysokość czynszu była znaczna. Pozwani zgodzili się jednak skorzystać z oferty powoda, gdyż jak przyznali, powód nie żądał od nich kaucji, a znajdowali się oni w przymusowym położeniu.

Mając na uwadze poczynione ustalenia, Sąd uznał, że pozwani powinni zapłacić powodowi czynsz, przy czym czynsz ten, poczynając od grudnia 2015r., kiedy to pod koniec listopada 2015r. na żądanie powoda, pozwani zostali pozbawieni dostawy bieżącej wody, co uniemożliwiało im również korzystanie z centralnego ogrzewania, czynsz ten zgodnie z art. 664§1 k.c. należało obniżyć o połowę. Nie ulega wątpliwości, że pozbawienie najemców dostępu do bieżącej wody, zwłaszcza w okresie zimowym, było poważnym naruszeniem ich praw i stanowiło istotne pogorszenie komfortu życia rodziny pozwanych w zakresie korzystania z wynajmowanego od powoda lokalu. Nieuwzględnienie tych okoliczności i zasądzenie czynszu w pełnym wymiarze naruszałoby w ocenie Sądu zasady współżycia społecznego przewidziane w art. 5 k.c. Nie bez znaczenia jest okoliczność, że pozwani znajdowali się wówczas w bardzo trudnej sytuacji materialnej, w grudniu 2015r. korzystali z zasiłków wypłacanych przez (...). Z tego też względu Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4200 zł, obejmującą czynsz za okres od września do listopada 2015r. w kwotach po 700 zł, zaś za okres od grudnia 2015r. do maja 2016 r. w kwotach po 350 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 1. dnia każdego kolejnego miesiąca. W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić. Podkreślić należy, że pozwani jako najemcy lokalu na podstawie art. 688¹ § 1 k.c. ponoszą wobec powoda solidarną odpowiedzialność za zapłatę czynszu.

Orzekając o kosztach procesu Sąd kierował się treścią przepisu art. 100 k.p.c. i dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów, mając na uwadze, że powód wygrał proces w 67%. Łączne koszty procesu wyniosły 5084 zł (250 zł opłata sądowa od pozwu, 4800 zł wynagrodzenia pełnomocników obu stron oraz 34 zł opłaty skarbowe od pełnomocnictw), z tego 67% tj. 3406,28 zł obciąża pozwanych, a pozostała kwota 1677,72 zł obciąża powoda. Mając na uwadze, że pozwani ponieśli koszty w kwocie 2417 zł, zobowiązani są zwrócić powodowi kwotę 989,28 zł (3406,28 zł – 2417 zł). Zgodnie z art. 105 k.p.c. obowiązek zwrotu kosztów procesu obciąża pozwanych solidarnie.