

Sygn. akt **IC 259/20**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2022 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2022 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **M. D.**

przeciwko **M. T.**

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanego **M. T.** na rzecz powódki **M. D.** kwotę **3.433,16 złotych** (trzy tysiące czterysta trzydzieści trzy złote szesnaście groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 742,50 złotych (siedemset czterdzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy) od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.774,00 złote (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt cztery złote) od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 916,66 złotych (dziewięćset szesnaście złotych sześćdziesiąt sześć groszy) od dnia 26 września 2019 roku do dnia zapłaty,

**II.** oddala powództwo w pozostałym zakresie;

**III.** zasądza od powódki **M. D.** na rzecz pozwanego **M. T.** kwotę **2.161,00 złotych** (dwa tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

**IV.** nakazuje ściągnąć od powódki **M. D.** na rzecz **Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni** kwotę **987,63 złotych** (dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

**V.** nakazuje ściągnąć od pozwanego **M. T.** na rzecz **Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni** kwotę **182,50 złotych** (sto osiemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Powódka **M. D.** wniosła pozew przeciwko **M. T.** o zapłatę kwoty 22.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot:

- 5.500 zł od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,

- 5.500 zł od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,

- 5.500 zł od dnia 13 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty,

- 5.500 zł od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego na czas określony do dnia 30 września 2019 roku. Miesięczna wysokość czynszu została ustalona na kwotę 5.500,00 złotych brutto. Pozwany nie zapłacił czynszu za okres czterech miesięcy tj. od czerwca do września 2019 roku. Strony przewidziały w umowie kaucję w wysokości 5.500,00 złotych wpłaconą przez pozwanego na pokrycie należności pozostających w związku z nienależytym wykonaniem umowy. Oświadczeniem z dnia 21 stycznia 2020 roku powódka dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu odszkodowania za szkody wynikające z oddania przedmiotu najmu w stanie pogorszonym z wierzytelnością pozwanego z tytułu kaucji.

(pozew, k. 2-3)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Najemca przyznał, iż zalegał z zapłatą czynszu za miesiąc czerwiec 2019 roku, jednocześnie wskazując, iż w dniu 10 lipca 2019 roku powódka skontaktowała się telefonicznie z G. M. (trenerem prowadzącym zajęcia z uczestnikami w nieruchomości najmu) informując, iż z uwagi na zaległości w czynszu i brak kontaktu telefonicznego z pozwanym budynek będący przedmiotem najmu nie będzie dostępny oraz że zostały zmienione zamki. Wielokrotne prośby telefoniczne ze strony pracownika pozwanego E. W. o udostępnienia budynku w celu przeprowadzenia szkolenia i składane deklaracje, że po powrocie pozwanego wszelkie należności zostaną uregulowane były przez powódkę ignorowane i definitywnie powódka oświadczyła, iż odmawia dostępu do budynku oraz korzystania przez pozwanego z przedmiotu najmu. W zaistniałej sytuacji pozwany został zmuszony do powierzenia organizacji i przeprowadzenia szkoleń podmiotom zewnętrznym. Dopiero w dniu 26 września 2019 roku wskutek interwencji Policji powódka udostępniła pracownikom pozwanego – E. W. i P. B. przedmiot najmu umożliwiając odbiór rzeczy stanowiących własność pozwanego, a znajdujących się w środku budynku. Następnie, do końca września pozwany był pozbawiony możliwości dostępu. Pozwany zarzucił powódce, iż uniemożliwiła mu korzystanie z przedmiotu najmu przez miesiące lipiec, sierpień i wrzesień 2019 roku, nie dokonując wypowiedzenia umowy. Skoro pozwany został pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotu najmu nie ma obowiązku płacenia czynszu najmu za korzystanie z nieruchomości. Ponadto, pozwany został pozbawiony możliwości przywrócenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z prawem. Pozwany zakwestionował wysokość szkody deklarowanej przez powódkę, w szczególności pozostawienie nieruchomości w katastrofalnym stanie i pozostawienie pustych zbiorników na paliwo grzewcze, wskazując, że roszczenie nie zostało udowodnione. Tym samym oświadczył, że nie uznaje skuteczności potrącenia wierzytelności z tytułu kaucji z wierzytelnością z tytułu szkody, a kompensuje wierzytelność z tytułu kaucji z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2019 roku. Jak wskazano podstawą nie jest potrącenie, ale przepis art. 451 § 1 k.c. tj. oświadczenie dłużnika o zaliczeniu należności wobec nie wykazania szkody.

(vide: sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 30-36)

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

W dniu 20 września 2017 roku powódka M. D. i pozwany M. T. zawarli umowę najmu, której przedmiotem była wydzielona część nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiąca budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej 297,00 m<sup>2</sup> oraz działka gruntu o powierzchni 385,5 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony – od dnia 1 października 2017 roku do dnia 30 września 2019 roku (§ 6 ust. 1). Strony ustaliły czynsz miesięczny na kwotę 5.500,00 złotych brutto (§ 5 ust. 1). Ponadto, najemca zobowiązał się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, w tym za zużycie i dostawę energii elektrycznej (§ 5 ust. 3). Czynsz najmu był płatny przelewem na rachunek bankowy wynajmującego w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§ 5 ust. 5), natomiast opłaty eksploatacyjne na konto dostawcy mediów na podstawie dostarczonych faktur VAT najpóźniej w terminach wskazanych na takich fakturach (§ 5 ust. 6). Najemca zobowiązał się także do wpłacenia kaucji w kwocie 5.500,00 złotych dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego w stosunku do najemcy, a wynikających z umowy.

Płatność kaucji nastąpiła w momencie podpisania umowy (§ 5 ust. 11). Zgodnie z umową wynajmujący mógł w każdym okresie najmu wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli najemca dopuszczał się zwłoki z zapłatą czynszu za jeden pełen okres płatności (§ 6 ust. 2).

(dowód: umowa najmu, k. 8-12)

Przy zawarciu umowy najmu nie sporządzono protokołu zdawczo – odbiorczego.

(dowód: przesłuchanie powódki M. D., płyta CD k. 162, przesłuchanie pozwanego M. T., płyta CD k. 162)

W lokalu, będącym przedmiotem najmu, pozwany prowadził szkolenia finansowane ze środków unijnych. (...) odbywały się w weekendy. Jako podwykonawca zajęcia prowadził m.in. G. M., któremu pozwany udostępnił klucze do obiektu. Drugi komplet kluczy miał pozwany. W budynku znajdowały się materiały szkoleniowe, książki, materiały biurowe, meble biurowe, projektory, sprzęt komputerowy należące do pozwanego.

(dowód: zeznania świadka G. M., płyta CD k. 133)

W lipcu 2019 roku powódka oświadczyła G. M., że pozwany zalega z płatnością czynszu i jeżeli nie ureguluje zaległości, uczestnicy szkolenia nie zostaną wpuszczeni do obiektu w kolejnym tygodniu. O powyższym G. M. poinformował kierownika projektu i pracownika pozwanego E. W., która skontaktowała się telefonicznie z powódką. W trakcie rozmowy powódka ponownie oświadczyła, że wobec nieuregulowania płatności, uczestnicy szkolenia nie zostaną wpuszczeni do obiektu.

(dowód: zeznania świadka G. M., płyta CD k. 133, zeznania świadka E. W., płyta CD k. 133, częściowo przesłuchanie powódki M. D., płyta CD k. 162)

W dniu 9 lipca 2019 roku powódka wysłała pozwanemu wiadomość sms o treści: „W związku z tym, iż nie ma z Panem kontaktu, nie uregulował Pan płatności za wynajem, chciałam poinformować - jeśli płatności za dwa miesiące nie zostanie uregulowana do jutra, najbliższe zdjęcia nie odbędą się. Pozdrawiam”.

(dowód: zrzut ekranu, k. 66)

W dniu 11 lipca 2019 roku, G. M. nie mógł dostać się do lokalu, tj. nie mógł otworzyć zamków przy pomocy posiadanego kompletu kluczy. W związku z tym G. M. skontaktował się ze współpracowniczką pozwanego E. W.. W kolejnej rozmowie telefonicznej E. W. powiedziała mu, iż nie zostanie wpuszczony na teren obiektu i podała mu nową lokalizację szkolenia.

(dowód: zeznania świadka G. M., płyta CD k. 133, zeznania świadka E. W., płyta CD k. 133)

W związku z brakiem dostępu do lokalu przy ul. (...) w G., pozwany wynajmował lokale od Z. K. (1) w G. i P.. Z. K. (1) zawarła ze spółką (...) spółka z o.o. umowę najmu biura projektowego, zaś ze spółką (...) spółka z o.o. umowę dotyczącą organizacji szkoleń.

(dowód: zeznania świadka G. M., płyta CD k. 133, zeznania świadka Z. K. (1), płyta CD k. 162)

Na rzecz spółki (...) spółka z o.o. – której pozwany jest współnikiem – zostały wystawione następujące faktury VAT:

- faktura nr (...) z dnia 15 lipca 2019 roku wystawiona przez (...) spółkę z o.o. z tytułu wynajmu sali szkoleniowej w G. na ulicy (...) w okresie 12-14 lipca 2019r. za kwotę 1.107,00 złotych i usługi cateringowej w kwocie 1328,40 zł;

- faktura nr (...) z dnia 1 sierpnia 2019 roku wystawiona przez RA Biuro (...) z tytułu szkolenia językowego – na kwotę 1.725,00 złotych;

- nr 3/10/2019 z dnia 1 października 2019 roku wystawiona przez RA Biuro (...) – z tytułu szkolenia językowego – na kwotę 1.200,00 złotych;

- nr 1/10/2019 z dnia 7 października 2019r. przez Akademię (...) w P. za wynajem lokalu za wrzesień i październik 2019 roku – na kwotę 1.400,00 złotych.

Z kolei, na rzecz spółki (...) spółka z o.o. w W. (pozwany także jest jej współnikiem) zostały wystawione następujące faktury VAT:

- nr 2/08/2019 z dnia 1 sierpnia 2019 roku wystawiona przez RA Biuro (...) z tytułu szkolenia językowego – na kwotę 19.200,00 złotych;

- nr 2/10/2019 z dnia 1 października 2019 roku wystawiona przez RA Biuro (...) z tytułu szkolenia językowego – na kwotę 28.875,00 złotych.

(dowód: faktury VAT, k. 39-44)

Pismem z dnia 23 sierpnia 2019 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5.500,00 złotych tytułem należności za miesiąc sierpień 2019 roku. Pismo nadano w dniu 26 sierpnia 2019 roku, a pozwany odebrał je w dniu 3 września 2019 roku.

Z kolei, pismem z dnia 16 września 2019 roku powódka wezwała najemcę do zapłaty kwoty zaległego czynszu i bieżącego za miesiąc wrzesień 2019 roku. Pismo nadano w dniu 16 września 2019 roku. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 20 września 2019 roku.

(dowód: wezwania do zapłaty, k. 13-14 wraz z dowodem nadania i doręczenia, k. 17-19)

W dniu 26 września 2019 roku E. W. i P. B. przyjechali do budynku będącego przedmiotem najmu po odbiór pozostawionych w nim rzeczy należących do pozwanego. Nie mogli jednak dostać się do lokalu, gdyż nie mogli otworzyć drzwi do wejścia głównego przy pomocy kluczy, które posiadali.

(dowód: zeznania świadka E. W., płyta CD k. 133, zeznania świadka P. B., płyta CD k. 162)

Po chwili z sąsiedniego budynku w zabudowie bliźniaczej wyszedł mąż powódki P. D., który spytał się przybyłe osoby o cel wizyty. E. W. okazała pełnomocnictwo wystawione przez pozwanego. P. D. oświadczył, że nie wejdą do budynku. E. W. zadzwoniła na Policję, lecz została pouczona o możliwości dochodzenia roszczeń na drodze cywilnej.

(dowód: zeznania świadka E. W., płyta CD k. 133, zeznania świadka P. B., płyta CD k. 162, zeznania świadka P. D., płyta CD k. 162)

P. D. także zadzwonił na Policję, wskazując, że zamknął drzwi i nie pozwolił wejść przybyłym osobom do środka budynku, a osoby, które przyjechały straszą go wyłamaniem zamków i wezwaniem ślusarza. Po przyjeździe, funkcjonariusze Policji nakazali P. D. otwarcie lokalu i pouczyli go o możliwości dochodzenia praw na drodze cywilnej. Po otwarciu lokalu, pracownicy pozwanego zabrali z lokalu należące do niego rzeczy, po czym drzwi zostały zamknięte. Strony nie sporządziły protokołu odbioru lokalu. E. W. zostawiła klucze w lokalu. W tym dniu nie sprzątno przedmiotowego lokalu.

(dowód: zgłoszenie, k. 84, nagranie zgłoszenia P. D., zeznania świadka E. W., płyta CD k. 133, zeznania świadka P. B., płyta CD k. 162, zeznania świadka P. D., płyta CD k. 162)

Parkiet w budynku będącym przedmiotem najmu został położony w 2010 roku. Po opuszczeniu lokalu przez pozwanego wynajmujący stwierdził m.in. stłuczenie klosza lampy na klatce schodowej.

(dowód: zeznania świadka P. D., płyta CD k. 162, dokumentacja fotograficzna, płyta CD k. 77)

W dniu 5 października 2017 roku powódka przesłała do pozwanego e - maila co do podpisania protokołu odbiorczego.

(dowód: wydruk wiadomości e – mail, k. 169)

Pismem z dnia 28 października 2019 roku powódka wezwała pozwanego ponownie do zapłaty czynszu za miesiące od czerwca do września 2019 roku, a ponadto wskazała, iż dokonuje pokrycia z wpłaconej przez niego kaucji należności z tytułu renowacji parkietu i schodów, sprzątanía posesji, złbitej lampy ściiennej, zużytego oleju grzewczego do zbiorników – tj. w łącznej kwocie 8.087,00 złotych. Pismo nadano w dniu 30 października 2019 roku i zostało ono doręczone pozwanemu w dniu 4 listopada 2019 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k. 15-16, wraz z dowodem nadania i doręczenia, k. 17-19)

Pismem z dnia 21 stycznia 2020 roku powódka dokonała – za pośrednictwem zawodowego pełnomocnika – potrącenia wierzytelności w kwocie 8.974,74 złotych z tytułu szkód z wierzytelnością pozwanego o zwrot kaucji. Zgodnie z treścią oświadczenia, na wierzytelność powódki z tytułu naprawienia szkody składały się następujące należności:

- koszt renowacji parkietu – 6.000,00 złotych,
- sprzątaníe posesji – 700,00 złotych,
- koszt lampy ściiennej – 75,00 złotych,
- koszt oleju grzewczego – 400 litrów – 1.312,00 złotych,
- koszt energii elektrycznej – 887,74 złotych.

Pismo nadano w dniu 21 stycznia 2020 roku i zostało doręczone pozwanemu w dniu 27 stycznia 2020 roku.

(dowód: ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z oświadczeniem o potrąceniu, k. 20, wraz z dowodem nadania i śledzenia przesyłki, k. 20-21)

Powódka M. D. poniosła następujące wydatki:

- w dniu 23 października 2019 roku zakupu lampy kinkietowej marki P. za kwotę 75 złotych;
- w dniu 10 października 2019r. zakupu oleju napędowego grzewczego 400 litrów za kwotę 320 złotych;
- w dniu 16 września 2019 roku opłaty za energię elektryczną za okres od 10 maja 2019 roku do 21 lipca 2019 roku (B. 8a) w kwocie 787,86 złotych;
- w dniu 14 października 2019 roku opłaty za energię elektryczną – za okres od 22 lipca 2019 roku do 16 września 2019 roku (B. 8a) w kwocie 99,88 złotych.

Nadto, powódka zamówiła wycenę wykonania usługi renowacji podłogi i schodów o łącznej powierzchni 70 m<sup>2</sup>. Koszt usługi wyceniono na kwotę 6.000,00 złotych.

(dowód: faktury VAT, k. 69-72, 74-75, potwierdzenia wykonania przelewów bankowych, k. 73 i 76, wycena usługi renowacji podłogi i schodów, k. 68)

Brak możliwości jednoznacznego określenia stanu posadzki bezpośrednio po zwolnieniu lokalu przez pozwanego. Ślady na wszystkich schodach są typowymi śladami użytkowania wywołanymi specyfiką wchodzenia i schodzenia i mają postać wytarcia powierzchni lakieru, rys w lakierze czy kilkucentymetrowych lub punktowych wgnieceń. Na schodach nie występują przetarcia lakieru aż do warstwy drewna, nie ma też uszkodzeń substancji drzewnej. Schody

nie wymagają cyklinowania. Średni okres trwałości lakieru wynosi 7 lat, przy czym okres używalności lakieru w przypadku lokalu wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej jest krótszy niż wykorzystywanego dla celów mieszkaniowych. Przedmiotowy lokal został wynajęty pozwanemu w ostatnim roku trwałości. Ślady zmatowienia lakieru na podłodze wynikały z przesuwania się krzeseł oraz chodzenia w obuwiu zewnętrznym. Aktualnie pod fotelem biurowym znajdują się maty ochronne, a pozostałe akcesoria meblowe mają nieodpowiednie kółka jezdne, co powoduje wycieranie się lakieru. Udział kosztów powódki w odnowieniu posadzki wynosi 100 % (z uwagi na upływ trwałości lakieru w czasie wynajęcia lokalu, niedokładne wycykinowanie parkietu – wgłębienia po bębnie szlifującym i zacieku lakieru).

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu parkieciarstwa J. K., k. 192-215 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 231-238 oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 291)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z dokumentów, dowodu z zeznań świadków M. K., G. M., E. W., K. W. (1), P. B., Z. K. (1), P. D., dowodu z przesłuchania stron, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu parkieciarstwa.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów prywatnych. Zważyć bowiem należało, że przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy też innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Nadto, ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków G. M., E. W. i P. B. w zakresie dotyczącym pozbawienia najemcy możliwości korzystania z nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu. Zeznania wymienionych powyżej świadków – w ocenie Sądu – były szczere, wewnątrznie spójne i zbieżne ze sobą. Podkreślić należy, iż zeznania ww. osób odnośnie zamknięcia lokalu i nieudostępnienia go najemcy znajdują również potwierdzenie w treści nagrania audio z dnia 26 września 2019 roku. W rozmowie z funkcjonariuszem Policji przyjmującym zgłoszenie małżonek powódki wprost wskazuje, że zamknął lokal przed najemcą zalegającym z płatnościami i nie wpuścił do środka osób reprezentujących najemcę. Zwrócić także należy, iż w swoich zeznaniach powódka przyznała, że zarówno w sms-ie skierowanym do pozwanego, jak też w rozmowie z G. M. i E. W. w lipcu 2019 roku informowała, że wobec braku płatności czynszu, kolejne zajęcia szkoleniowe nie odbędą się. W świetle zeznań wymienionych świadków należało uznać, że – mimo zapewnień powódki o niepodjęciu żadnych konkretnych działań w celu realizacji powyższej sankcji – faktycznie uniemożliwiła przeprowadzenie zajęć szkoleniowych poprzez uniemożliwienie wejścia do obiektu.

Swoje ustalenia faktyczne w sprawie częściowo Sąd oparł również na zeznaniach świadka P. D. oraz zeznaniach powódki M. D.. Zważyć należy, iż zarówno powódka, jak i jej małżonek wskazali, że w okresie od lipca do września 2019 roku nie podejmowali działań uniemożliwiających najemcy i osobom go reprezentującym dostania się do lokalu. Odnośnie treści sms z dnia 9 lipca 2019r. wysłanego przez powódkę do najemcy, zarówno P. D. jak i M. D. wskazywali, że wysyłając go wynajmująca chciała jedynie wywrzeć presję na pozwanym. W ocenie Sądu w powyższym zakresie zeznania powódki i jej małżonka nie zasługują na wiarę. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na zapis rozmowy P. D. z dyspozytorem Policji, w którym jednoznacznie wskazał, że zamknął drzwi do lokalu i nie wpuścił pracowników pozwanego do tego lokalu. Nadto, zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami pozostałych przesłuchanych osób, którym Sąd dał wiarę. W części natomiast na wiarę zasługują zeznania powódki i świadka co do rozmiaru poniesionej szkody (np. zniszczona lampa). W tym zakresie zeznania powódki i jej małżonka korelują z treścią dokumentacji fotograficznej przedłożonej do akt sprawy, czy też z dowodami w postaci faktur VAT dokumentującymi niektóre poniesione wydatki.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do kwestionowania zeznań świadka Z. K. (2), która potwierdziła, że zawarła ze spółkami pozwanego umowy dotyczące najmu biura projektowego oraz organizacji szkoleń. Wskazana przez tego świadka data zawarcia umowy koreluje z datą uniemożliwienia najemcy dostępu do przedmiotowej nieruchomości.

Bez jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy były natomiast zeznania świadków M. K. i K. W. (2), tj. funkcjonariuszy Policji, którzy przyjechali na interwencję w dniu 26 września 2019 roku. Obaj świadkowie nie pamiętali bowiem okoliczności interwencji.

Częściowo Sąd oparł się także na zeznaniach pozwanego. Zważyć należy uwagę, że odnośnie pozbawienia go możliwości korzystania z nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu zeznania te korelują z zeznaniami świadków G. M., E. W. i P. B..

Ponadto, za w pełni wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód należało uznać opinię biegłego sądowego z zakresu parkieciarstwa J. K.. W ocenie Sądu opinia została sporządzona przez biegłego w sposób rzetelny, profesjonalny, a przedstawione w opinii wnioski są dość stanowcze, a także poparte oględzinami parkietu i schodów i nie budzą one żadnych wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły w sposób wyczerpujący, rzeczowy i wnikliwy odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową i w konsekwencji obronił swoją opinię.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że stosunek najmu zawiązuje się na podstawie umowy, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (art. 487 k.c.). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 1 marca 2016r., I ACa 1190/15, L.).

Bezpośrednim skutkiem zawarcia umowy najmu jest zatem – po stronie wynajmującego – obowiązek wydania przedmiotu najmu do używania w oznaczonym terminie lub w braku takiego oznaczenia niezwłocznie po wezwaniu najemcy, a w dalszej kolejności obowiązek umożliwienia najemcy korzystania z przedmiotu najmu, w tym powstrzymania się przed działaniem własnym zakłócającym korzystanie. To świadczenie wynajmującego ma charakter świadczenia ciągłego (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021). Świadczeniem wynajmującego objęty jest również obowiązek zapewnienia najemcy spokojnego używania rzeczy najętej przez czas trwania umowy najmu. Oznacza to obowiązek powstrzymywania się od działań, które mogłyby uniemożliwić albo utrudnić najemcy używanie rzeczy zgodnie z umową, a także obowiązek zapewnienia najemcy ochrony w sytuacji, gdy osoby trzecie zakłócają używanie przez działania faktyczne albo występują z roszczeniami dotyczącymi rzeczy najętej. Obowiązek taki istnieje niezależnie od środków prawnych, które w tym zakresie przysługują najemcy, a więc dotyczy również najmu lokali, gdy najemca z mocy ustawy ma możliwość samodzielnego skorzystania ze środków ochrony petytoryjnej (art. 690 k.c.) (por. J. Sadowski, Umowy najmu i dzierżawy w orzecznictwie sądowym i praktyce obrotu, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, s. 39 i nast.).

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że wynajmująca w okresie od 11 lipca 2019 roku do 26 września 2019 roku nie spełniała swojego świadczenia i uniemożliwiła najemcy używanie rzeczy będącej przedmiotem najmu. Z zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wynika, że na początku lipca 2019 roku powódka poinformowała G. M. – podwykonawcę pozwanego i trenera odpowiedzialnego za realizację szkoleń – że, jeżeli pozwany nie ureguluje płatności to uczestnicy szkolenia nie zostaną wpuszczeni w kolejnym tygodniu do obiektu, będącego przedmiotem najmu. O powyższym poinformował G. M. dyrektora projektu i współpracownika

pozwanego E. W., która zadzwoniła do powódki i również uzyskała informację, iż uczestnicy szkolenia nie zostaną wpuszczeni do lokalu. Gdy G. M. przyjechał do budynku w dzień poprzedzający następne szkolenie (wyznaczone w terminie 12-13 lipca 2019r.) to nie mógł się do niego dostać tzn. nie mógł otworzyć drzwi głównych za pomocą posiadanego kompletu kluczy. Zważyć należy, iż klucze, za pomocą których świadek próbował otworzyć drzwi, wcześniej umożliwiały swobodne wejście do lokalu.

Nadto, w dniu 26 września 2019 roku, gdy pracownicy pozwanego przyjechali po pozostawione w obiekcie rzeczy, klucze te także pasowały do zamka do głównych drzwi wejściowych. Powyższe świadczy o ingerencji osób trzecich, które bądź trzykrotnie przekreśliły zamek bądź pozostawiły klucz w zamku od wewnętrznej strony drzwi.

Zdaniem Sądu, w świetle dostępnego materiału dowodowego należało uznać, że to powódka i jej małżonek P. D. uniemożliwili najemcy wejście do lokalu. Po pierwsze, dysponowali oni kompletem kluczy do tego lokalu. Po drugie, przed uniemożliwieniem najemcy wejścia do lokalu powódka w rozmowie z G. M. i E. W. kilkakrotnie zagroziła odcięciem najemcy dostępu do budynku.

Nadto, w dniu 9 lipca 2019 roku skierowała do pozwanego sms-a z informacją, że w przypadku nieuregulowania należności z tytułu czynszu, następne zajęcia się nie odbędą.

Po trzecie, w dniu 26 września 2019 roku w rozmowie z dyspozytorem Policji P. D. wprost wskazał, że to on zamknął drzwi do lokalu i nie wpuścił pracowników najemcy do środka.

Tym samym całkowicie niewiarygodna pozostaje przedstawiona przez stronę powodową wersja, że skierowanie sms-a do pozwanego i zagrożenie brakiem dostępu do lokalu w rozmowach telefonicznych z pracownikami pozwanego miało jedynie wywrzeć presję na pozwanym, lecz nie pociągnęło za sobą zastosowania takiej sankcji wobec najemcy.

Skoro, w dniu 26 września 2019 roku wynajmująca zamknęła drzwi przed najemcą, to należało uznać, że taki stan trwał od 11 lipca 2019r., kiedy to G. M. nie mógł wejść do lokalu. Zatem, przez okres od co najmniej 11 lipca 2019 roku do dnia 26 września 2019 roku przedmiot najmu nie został udostępniony najemcy, zgodnie z umową, co jak wskazano powyżej stanowi świadczenie wzajemne wynajmującego.

W związku z powyższym należało uznać, że za ten okres najemca nie był zobowiązany do spełnienia swojego świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty czynszu. Postępowanie powódki było samowolne i było sprzeczne z treścią zawartej umowy.

Zważyć przy tym należy, iż w przypadku zalegania przez najemcę z płatnością czynszu przysługiwały jej konkretne uprawnienia, w celu przymuszenia najemcy do zapłaty. Przede wszystkim zgodnie z treścią umowy najmu, w przypadku zwłoki najemcy z zapłatą czynszu najmu za jeden pełny okres płatności wynajmującemu przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, o czym stanowił § 6 ust. 2 umowy. Nadto, stosownie do art. 670 § 1 k.c. dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługiwało wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

Powódka powinna była zatem skorzystać z któregoś z wymienionych powyżej uprawnień, by móc zachować uprawnienie do domagania się zapłaty czynszu za sporny okres. Natomiast, uniemożliwiając używanie rzeczy przez najemcę przestała spełniać swoje świadczenie mające charakter świadczenia ciągłego.

Nie ulega wątpliwości, że podstawowym obowiązkiem najemcy jest płacenie czynszu jako świadczenia wzajemnego za oddanie przez wynajmującego rzeczy do używania. Jednak tylko wtedy wynajmujący może domagać się uiszczenia czynszu, gdy wydał rzecz najemcy (stworzył możliwość jej odebrania), chociażby najemca udostępnionej mu rzeczy nie odebrał, a gdy najemca rzecz odebrał, bez względu na to, czy rzeczy używa (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 2, Warszawa 2019).



Zdaniem Sądu powyższy pogląd należy także odnieść do sytuacji, gdy w trakcie trwania najmu, wynajmujący uniemożliwia najemcy korzystanie z przedmiotu najmu. Z uwagi na wzajemność świadczeń, nie sposób przyjąć, że najemca jest obowiązany do ponoszenia czynszu, gdy druga strona nie wywiązuje się ze swojego świadczenia.

Rozpatrując kwestię wysokości należnego powódce świadczenia należało mieć na uwadze treść złożonego przez nią oświadczenia w przedmiocie potrącenia wierzytelności w kwocie 8.974,74 złotych z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę z wierzytelnością pozwanego o zwrot kaucji. Zgodnie z treścią tego oświadczenia, na wierzytelność powódki z tytułu naprawienia szkody składały się następujące należności: koszt renowacji parkietu w kwocie 6.000,00 złotych, koszt sprzątnięcia posesji w kwocie 700,00 złotych, koszt lampy ściennej – 75,00 złotych, koszt oleju grzewczego w kwocie 1.312,00 złotych, a także koszt energii elektrycznej – 887,74 złotych.

W odniesieniu do powyższego zarzutu pozwany wskazał, że dokonał skompensowania należności z tytułu kaucji na poczet najdawniej wymagalnej wierzytelności tj. z czerwca 2019 roku, zgodnie z art. 451 k.c. W ocenie Sądu zarzut potrącenia należało uznać za skuteczny tylko częściowo, albowiem jedynie w niewielkiej części powódka wykazała poniesioną szkodę.

Odnosząc się do poszczególnych kosztów stanowiących przedmiot zarzutu potrącenia, należało stwierdzić, że wynajmująca nie wykazała, iż poniosła szkodę w postaci zniszczenia parkietu oraz schodów. W powyższym zakresie Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu parkieciarstwa, który wskazał, że ślady na wszystkich schodach są typowymi śladami użytkowania wywołanymi specyfiką wchodzenia i schodzenia i mają postać wytarcia powierzchni lakieru, rys w lakierze czy kilkucentymetrowych lub punktowych wgnieceń. Na schodach biegły nie stwierdził przetarć lakieru aż do warstwy drewna, ani też innych uszkodzeń substancji drzewnej. Biegły zauważył przy tym, że średni okres trwałości lakieru wynosi 7 lat, natomiast przedmiotowy lokal został wynajęty pozwanemu w ostatnim roku trwałości lakieru. Ślady zmatowienia lakieru na podłodze wynikały z przesuwania się krzeseł oraz chodzenia w obuwiu zewnętrznym, a więc także ze zwykłego korzystania. Jednocześnie biegły wskazał, że udział kosztów powódki w odnowieniu posadzki wynosi 100 % z uwagi na upływ trwałości lakieru w czasie wynajęcia lokalu, niedokładne wycyklinowanie parkietu – wgłębienia po bębnie szlifującym i zacieku lakieru.

Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Wedle umowy stron lokal został wynajęty na cele mieszkaniowe i biurowe niezwiązane z produkcją ani na usługi uciążliwe bądź niezgodne z obowiązującym w Polsce prawem. Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym po uwzględnieniu naturalnego zużycia rzeczy. W umowie nie przewidziano żadnych szczególnych obowiązków dotyczących korzystania z lokalu, czy też pielęgnacji posadzki. Jak wskazuje się w orzecznictwie najemca nie odpowiada za pogorszenie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. A contrario najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Udowodnienie okoliczności, że zużycie (pogorszenie) rzeczy jest następstwem prawidłowego jej używania, obciąża najemcę (por. wyrok SN z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 206). Zdaniem Sądu, za pomocą dowodu z opinii biegłego, pozwany zdołał wykazać, że stan posadzki i schodów nie był skutkiem nieprawidłowego używania, a tym samym uwolnił się od odpowiedzialności w tym zakresie.

W ocenie Sądu strona powodowa nie udowodniła również, że poniosła szkodę w postaci kosztu zakupu oleju grzewczego oraz kosztu sprzątnięcia posesji.

W celu wykazania swojego roszczenia w tym zakresie – poza zeznaniami swoimi i męża – powódka nie zaoferowała żadnych wiarygodnych dowodów. Przede wszystkim nie udowodniono kosztu sprzątnięcia obiektu. Stan obiektu uwidoczniono co prawda na zdjęciach na płycie CD, jednak wskazany koszt wydaje się niewspółmierny do zakresu ewentualnych czynności związanych z uprzątnięciem lokalu. Powódka nie złożyła żadnego dowodu (np. faktury), który świadczyłby o poniesieniu kosztu w żądanej wysokości.

Odnośnie kosztu zakupu oleju grzewczego nie wykazano, że na najemcy spoczywał obowiązek zakupu oleju, gdyż brak w tym zakresie jakichkolwiek postanowień umownych. Nadto, nie udowodniono jaki był stan zbiornika przy wygaśnięciu umowy. Zważywszy, iż strona pozwana zaprzeczyła twierdzeniom wynajmującej dotyczącym poniesionej szkody, powódka winna była przedstawić dowody na poparcie swojego żądania. Natomiast, powódka wykazała, że w chwili wygaśnięcia umowy najmu była zbita lampa na klatce schodowej. Na tę okoliczność złożono dokumentację fotograficzną na płycie CD oraz fakturę za zakup nowej lampy za kwotę 75 zł.

Mając na względzie powyższe należało uznać, że powódka skutecznie potrąciła z wpłaconej kaucji koszt naprawienia szkody w postaci słuczonej lampy (75 zł), a także koszt zużycia energii elektrycznej proporcjonalnie do okresu, w którym najemca miał dostęp do przedmiotu najmu. Zważywszy, iż pierwsza faktura została wystawiona za okres od 10 maja 2019 roku do 21 lipca 2019 roku (72 dni) na kwotę 787,86 złotych, a najemca miał dostęp do przedmiotu najmu przez 61 dni, to winien ponieść koszt w wysokości 667,50 złotych. Druga faktura za energię elektryczną została wystawiona za okres od 22 lipca 2019 roku do 16 września 2019 roku, a w tym okresie najemca nie miał dostępu do przedmiotu najmu, więc nie ma podstaw do obciążenia go tym kosztem.

Zatem zarzut potrącenia był skuteczny jedynie do kwoty 742,50 zł.

Mając na względzie, iż najemca dokonał skompensowania należności z tytułu z kaucji w kwocie 5.500 zł na poczet najdawniej wymagalnej wierzytelności z tytułu czynszu za czerwiec 2019 roku, to należało uznać, że do zapłaty z tytułu czynszu za ten miesiąc pozostaje kwota 742,50 złotych stanowiąca różnicę pomiędzy czynszem należnym a pozostałą częścią kaucji nieskompensowaną wskutek potrącenia z wierzytelnością powódki o naprawienie szkody.

Z tytułu czynszu najmu za miesiąc lipiec 2019 roku powódce należy się jedynie kwota 1.774,00 złotych, obliczona stosownie do okresu, a jakim pozwany miał dostęp do przedmiotu najmu. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że nieruchomość była dostępna dla najemcy co najmniej dziesięciu dni (1-10 lipca 2019 roku). Z kolei, z tytułu czynszu za wrzesień powódce należy się kwota 916,66 złotych, albowiem najemca miał dostęp do nieruchomości jedynie od 26 września do 30 września 2019 roku. Za miesiąc sierpień czynsz się w ogóle nie należy, gdyż wynajmująca uniemożliwiła najemcy korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 659 § 1 k.c., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.433,16 złotych. Nadto, na podstawie art. 481 k.c. od poszczególnych świadczeń okresowych Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie, przy czym od czynszu należnego za miesiące czerwiec i lipiec, zasądzono odsetki odpowiednio od 11 czerwca 2019r. i 11 lipca 2019r., albowiem stosownie do § 5 ust. 5 umowy termin płatności czynszu przypadał na 10. dzień każdego miesiąca. Natomiast, za miesiąc wrzesień odsetki zasądzono dopiero od dnia 26 września 2019 roku, tj. od dnia udostępnienia przedmiotu najmu pozwanemu.

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych przepisów a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. i rozliczył je stosunkowo, uznając, że powódka wygrała niniejszy spór w 15,60 %, zaś pozwany w 84,40 %. Na poniesione przez powódkę koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (1.100,00 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika będącego adwokatem w stawce minimalnej (3.600,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł) i zaliczka na poczet opinii biegłego (1.000,00 zł) – łącznie kwota 5.717,00 zł, z czego zgodnie ze wskazanym powyżej stosunkiem należy jej się zwrot kwoty 891,80 zł. Pozwany poniósł natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.617,00 zł, z czego przysługuje mu zwrot kwoty 3.052,80 zł. Zatem po skompensowaniu pozwanemu należy się od powódki zwrot kwoty 2.161,00 złotych.

Natomiast, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa w stosunku w jakim strony uległy w sporze. Łączna wysokość kosztów opinii biegłego wyłożonych przez Skarb Państwa wynosiła 1.170,13 złotych.

Zatem stosownie do wskazanego powyżej stosunku w jakim strony uległy w niniejszej sprawie powódka winna pokryć te wydatki do kwoty 987,63 złotych, zaś strona pozwana do kwoty 182,50 złotych.