

Sygnatura akt I C 145/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 sierpnia 2023 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Trąbicka-Patron

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2023 roku w Sopocie,

na rozprawie

sprawy

z powództwa **N. B.**

przeciwko **G. T.**

o zapłatę

I. zasądza na rzecz powoda N. B. od pozwanego G. T.:

a) kwotę 2000 (dwa tysiące) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2020 roku do dnia zapłaty

b) kwotę 5897,68 zł (pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 02 lutego 2022 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala

III. zasądza na rzecz powoda N. B. od pozwanego G. T. kwotę (...) (dwa tysiące sto siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty

IV. zasądza od pozwanego G. T. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem części opłaty od pozwu, od której powód został zwolniony

V. koszty sądowe wynagrodzenia tłumacza przysięgłego przejmuje na Skarb Państwa

VI. cofa ustanowienie dla powoda N. B. adwokata z urzędu

VII. zasądza od powoda N. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę (...) (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa) złote tytułem wynagrodzenia ustanowionego dla powoda adwokata z urzędu.

Sygn. akt I C 145/22

## UZASADNIENIE

N. B. wystąpił z pozwem przeciwko G. T. o zapłatę na jego rzecz od pozwanego kwoty 8.747,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

a) 2.000 zł od dnia 16 maja 2020 r. do dnia zapłaty,

b) 6.747,68 zł od dnia następującego po doręczeniu pozwu do dnia zapłaty

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód wniósł także o zwolnienie go od kosztów sądowych ponad kwotę 200 zł.

W uzasadnieniu wskazano, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego. Od dnia zawarcia umowy najmu powód wpłacił na rzecz pozwanego kwotę 4.800 zł (2.000 zł kaucja, 1.600 zł czynsz najmu, 1.200 zł opłaty za media). Zdaniem powoda kwota 600 zł za media była zawyżona i znacznie przekraczała rzeczywiste koszty, niemniej jednak – pomimo prób – pozwany nigdy nie okazał mu rachunków za media. Pozwany groził pozwanemu, że zrobi mu krzywdę. Dlatego obawiając się o swoje życie, powód w nocy z 7 na 8 kwietnia 2020 r. opuścił lokal. Kiedy powód udał się do lokalu po swoje rzeczy został napadnięty przez pozwanego. Bezprawne działania pozwanego skutkowały koniecznością poniesienia przez powoda kosztów bezpośrednio związanych z brakiem możliwości korzystania z wynajmowanego mieszkania. Aby dostać się do mieszkania powód musiał skorzystać z usług ślusarza, za którego zapłacił 1.000 zł. Pozwany zniszczył nadto lub przywłaszczył rzeczy osobiste powoda o łącznej kwocie 500 zł. W związku z koniecznością natychmiastowego wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, powód doznał szkody w kwocie 3.300 zł, stanowiącej różnicę między poniesionymi kosztami krótkoterminowego najmu mieszkania a kosztami kontynuowania umowy z pozwanym. Na wartość przedmiotu sporu składają się: 2.000 zł tytułem zwrotu kaucji, 950 zł tytułem zwrotu nadpłaconych kosztów eksploatacji lokalu, 1.000 zł tytułem wynajęcia ślusarza, 3.300 zł tytułem kosztów najmu innego lokalu mieszkalnego, 50 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z odcięciem przez pozwanego prądu i wody w najmowanym lokalu, 300 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi w związku z bezprawnym zachowaniem pozwanego w trakcie trwania umowy najmu, 347,68 zł tytułem zwrotu kosztów wynajęcia ochrony wobec agresywnych zachowań pozwanego, 300 zł tytułem zwrotu kosztów taksówek oraz usług transportowych. (pozew – k. 3-10)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 marca 2022 r. Referendarz sądowy uwzględnił żądanie pozwu w całości. (nakaz zapłaty – k. 81)

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty złożył pozwany, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że nie sposób uznać roszczenia powoda o zwrot kaucji, albowiem sam powód poprzez zaprzestanie wywiązywania się z postanowień umowy spowodował u pozwanego utratę korzyści, jakie ten mógłby odnieść wynajmując należący do niego lokal. Powód nie wypowiedział w ustalonym terminie umowy najmu i przestał uiszczać należny czynsz oraz opłaty. Co więcej, powód podczas swojego pobytu doprowadził lokal do stanu wymagającego odmalowania oraz prac remontowych przed udostępnieniem go kolejnym najemcom. Pozwany wskazał, że powód nie przedstawił żadnych dowodów na poniesienie kosztów najmu mieszkania, a kwestia wynajęcia ślusarza i ochrony stanowiła wyłączną inicjatywę powoda. W przedmiotowej sprawie, o ile w ogóle można mówić o jakiegokolwiek szkodzie poniesionej przez powoda, niewątpliwie uznać należy, że ponosił on wyłączną winę za jej powstanie. (sprzeciw – k. 84-88)

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2021 r. wydanym w sprawie I Co 231/21 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie zwolnił N. B. od kosztów sądowych opłaty od pozwu w niniejszej sprawie w kwocie 200 zł, oddalił wnioszek o zwolnienie w pozostałym zakresie i ustanowił dla N. B. pełnomocnika z urzędu. (postanowienie – k. 21 akt sprawy I Co 231/21 Sądu Rejonowego w Sopocie)

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2022 r. Sąd Rejonowy w Sopocie zwolnił adw. F. G., ustanowionego pełnomocnikiem z urzędu dla powoda N. B., z obowiązku zastępowania powoda w niniejszej sprawie. (postanowienie – k. 257)

Postanowieniem z dnia 14 września 2022 r. Sąd Rejonowy w Sopocie przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie na rzecz adwokata F. G. kwotę 1.476 zł, w tym VAT, z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi N.owi B.. ( postanowienie – k. 293)

W dniu 22 maja 2023 r. pozwany złożył wniosek o wyłączenie SSR A. K. od rozpoznania niniejszej sprawy.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2023 r. oddalono ww. wniosek. (wniosek – k. 461-462, postanowienie – k. 470-471)

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2023 r. Sąd Rejonowy w Sopocie zwolnił adw. N. C. z obowiązku zastępowania powoda w niniejszej sprawie i przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie na rzecz adwokata N. C. kwotę 1.476 zł, w tym podatek VAT, z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi. (postanowienie – k. 507)

W trakcie dalszego postępowania, strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. (pismo procesowe powoda z dnia 28.05.2022 r. – k. 131-142, pismo procesowe powoda z dnia 07.09.2022 r. – k. 288-291)

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

Powód N. B. jest obywatelem USA i nie włada językiem polskim. Ogłoszenie o możliwości wynajmu mieszkania od pozwanego, powód znalazł w internecie. Jako, że powód nie włada językiem polskim, na spotkanie z pozwanym udał się z przyjaciółmi, którzy tłumaczyli mu warunki umowy.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. R. – k. 508v-509v)

W dniu 04 lutego 2020 r. N. B. zawarł z G. T. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 800 zł, płatny z góry do dnia 01 każdego miesiąca na konto osobiste wynajmującego.

Zgodnie z § 4 umowy, strony ustaliły, iż wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy ponosić będzie najemca.

Zgodnie z § 8 umowy, po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Najemca wpłaca kaucję w wysokości 3.500 zł, która podlega zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym wynajmującemu.

Zgodnie z § 9 umowy, umowa najmu została zawarta na czas nie krótszy niż na 12 miesięcy. Jeżeli najemca zrezygnuje z zawartej umowy lub nie złoży wypowiedzenia do 15 dnia miesiąca poprzedzającego, będzie obciążony dodatkowo kosztami miesięcznego czynszu plus malowania i wszelkich napraw związanych z wynajmem. Po upływie roku umowa przedłuża się automatycznie na czas nieokreślony. W przypadku nieuregulowania płatności w terminie lub niszczeniu mienia najemca zostaje usunięty w trybie natychmiastowym.

Powód uiszczył kaucję w kwocie 2.000 zł w dniu 05 lutego 2020 r. Po opuszczeniu przez powoda lokalu, kaucja nie została mu zwrócona.

W trakcie trwania umowy najmu, pozwany domagał się od powoda uiszczania miesięcznych kosztów eksploatacji lokalu w kwocie po 600 zł.

W trakcie zamieszkiwania przez powoda w lokalu, dbał on należycie o przedmiot najmu. Pozwany nie wskazywał powodowi, żeby ten w sposób niewłaściwy użytkował mieszkanie.

W ciągu 2 miesięcy użytkowania mieszkania, powód wyjeżdżał z Polski. Nikt wówczas nie korzystał z mieszkania ani z mediów.

(dowód: umowa – k. 14-15, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 16, potwierdzenie przelewu – k. 54, zeznania powoda N. B. – k. 306-310)

W dniu 5 kwietnia 2020 r. pozwany zażądał od powoda zapłaty 1.800 zł do dnia 06 kwietnia 2020 r. z tytułu pokrycia bieżących rachunków za eksploatację lokalu.

W związku z wątpliwościami powoda co do prawidłowej wysokości żądanych od niego kosztów eksploatacji lokalu, powód wielokrotnie zwracał się do pozwanego o okazanie mu rachunków za media celem weryfikacji faktycznego zużycia mediów. Pozwany ignorował jednak prośby powoda, okazując mu jedynie swoje wyliczenia.

W związku z brakiem zapłaty ww. kwoty, w dniu 06 kwietnia 2020 r. pozwany odciął prąd oraz ciepłą wodę w najmowanym przez powoda lokalu, uniemożliwiając mu tym samym normalne funkcjonowanie i korzystanie z lokalu. Dodatkowo straszył powoda, że wyrzuci go z lokalu, zniszczy lub wyrzuci jego rzeczy osobiste z mieszkania.

(dowód: zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. R. – k. 508v-509v, protokół rozprawy – k. 172-179, 180-191, korespondencja sms – k. 144-162, zeznania świadka M. S. – k. 357)

Obawiając się pozwanego, powód w nocy z 7 na 8 kwietnia 2020 r. opuścił najmowany lokal mieszkalny. Opuszczając lokal, powód pozostawił go w stanie niepogorszonym w stosunku do tego, w jakim mu je udostępniono. Pozostawiony lokal był czysty.

W dniu 15 kwietnia 2020 r. powód udał się do lokalu celem zabrania swoich rzeczy, wydania przedmiotu najmu i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu. Podczas próby dostania się do lokalu, powód został napadnięty przez pozwanego. W sprawie tej, przed Sądem Rejonowym w Sopocie toczy się postępowanie karne.

(dowód: kserokopia opinii – k. 44-45, dokumentacja medyczna – k. 46-49, postanowienie – k. 50-53, zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. R. – k. 508v-509v, protokół przesłuchania- k. 166-169, 192-193, protokół rozprawy – k. 172-179, 180-191, 194-196, zeznania świadka M. S. – k. 357, zeznania świadka E. D. – k. 386)

Pozwany odebrał powodowi klucze do wynajmowanego mieszkania, wobec czego, aby dostać się do mieszkania i zabrać swoje rzeczy, w dniu 18 kwietnia 2020 r. powód zmuszony był do skorzystania z usług ślusarza. Za usługę tę zapłacił 1.000 zł.

Wykonujący tę usługę (...) wystawił rachunek potwierdzający wykonanie usługi, a płatność nastąpiła w gotówce. Wymiana zamka okazała się konieczna, gdyż wynajęty przez powoda ślusarz stwierdził, że otwarcie drzwi bez uszkodzenia zamka jest niemożliwe.

(dowód: zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. R. – k. 508v-509v, zeznania świadka M. B. – k. 358-359, nagranie rozmów z M. B. -143, zeznania świadka M. S. – k. 357)

W związku z brakiem możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego, powód został zmuszony do natychmiastowego wynajęcia innego lokalu mieszkalnego. Z racji tego, że był to okres pandemii koronawirusa, oferta w zakresie najmu lokali była ograniczona. W dniu 05 maja 2020 r. powód podpisał nową umowę najmu lokalu mieszkalnego w G..

Czynsz najmu lokalu został ustalony na kwotę 1.300 zł miesięcznie, zaś opłaty eksploatacyjne na kwotę ok. 200 zł.

(dowód: zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. R. – k. 508v-509v, umowa najmu wraz z tłumaczeniem na język angielski – k. 199-204, wyciąg z konta bankowego – k. 205-231, rozliczenia – k. 232-236v, faktury – k. 237-244)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lutego 2021 r Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie II K 361/20 uznał G. T. za winnego tego, że w okresie od 6 kwietnia 2020 r. do 7 kwietnia 2020 r w S. przy ul. (...) zmuszał wynajmującego to mieszkanie powoda do określonego zachowania tj. wpłaty 1.800 zł za media oraz opuszczenia mieszkania poprzez stosowane przemoc innego rodzaju – odcięcie prądu, przez co w sposób istotny utrudnił wynajmującemu korzystanie z wynajmowanego lokalu, co wyczerpało znamiona występku z art. 191 § 1a kk i wymierzył G. T. karę 4 miesięcy ograniczenia wolności polegającej na obowiązku wykonywania nieodpłatnej kontrolowanej pracy na cele społeczne w wymiarze 30 godzin w stosunku miesięcznym.

(dowód: kserokopia wyroku – k. 18-19, 393-kserokopia uzasadnienia – k. 20-29, 32-42, postanowienie – k. 319)

W związku z zachowaniem pozwanego w trakcie trwania umowy najmu, brakiem dostępu powoda do najmowanego lokalu, powód udał się do adwokata celem udzielenia mu porady prawnej w zakresie dalszego postępowania.

Powód poniósł z tego tytułu koszty w kwocie 300 zł.

(dowód: korespondencja e-mail wraz z tłumaczeniem na język polski – k. 245, 250, zeznania powoda N. B. – k. 306-310, zeznania świadka M. S. – k. 357)

Wobec agresywnych zachowań pozwanego, obawą o własne bezpieczeństwo, a także sugestią adwokata i funkcjonariuszy policji o konieczności asysty ochrony podczas próby dostania się przez powoda do lokalu mieszkalnego w trakcie trwania umowy najmu i zabrania swoich rzeczy osobistych, powód korzystał z pomocy profesjonalnej ochrony.

Powód poniósł z tego tytułu koszt w kwocie 347,68 zł.

(dowód: faktura VAT – k. 61, zeznania powoda N. B. – k. 306-310)

Od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia opuszczenia lokalu w nocy z 7 na 8 kwietnia 2020 r. powód wpłacił na rzecz pozwanego kwotę łączną 4.800 zł, na którą składało się: 2.000 zł tytułem kaucji, 1.600 zł tytułem czynszu najmu oraz 1.200 zł tytułem opłat za media.

(dowód: potwierdzenia przelewów – k. 55-60, zeznania powoda N. B. – k. 306-310)

### **Sąd zważył co następuje:**

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci złożonych przez obie strony dokumentów, a także zeznań powoda N. B., pozwanego G. T. jak i świadków: M. S., M. R., M. B., E. D. oraz R. K.. Żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności przedłożonych dokumentów, dlatego też i Sąd z urzędu nie podważał ich wiarygodności.

Odnosząc się do oceny dowodowych środków osobowych należy wskazać, że za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka E. D.. Świadek zeznała, że po opuszczeniu przez powoda lokalu zajmowała się jego sprzątnięciem. Świadek wskazała, że pozostawiony po powodzie lokal był czysty i że nie znajdowały się w nim żadne wartościowe rzeczy powoda. Brak było podstaw do odmowy zeznaniom tym wiarygodności.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka R. K., niemniej jednak – z uwagi na znaczny upływ czasu – świadek nie pamiętał okoliczności mających świadczyć o agresywnym zachowaniu pozwanego względem powoda. Świadek podtrzymał jednak zeznania złożone w trakcie postępowania karnego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie II k 414/21, gdzie wskazywał, że był świadkiem szamotaniny pomiędzy powodem a pozwanym.

Sąd uwzględnił w całości zeznania świadka M. B., który potwierdził, że wykonywał na rzecz powoda usługę w postaci otwarcia lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem umowy najmu z dnia 04 lutego 2020 r. Świadek – z uwagi na upływ czasu – nie był w stanie sprecyzować jakiej konkretnie kwoty za wykonanie powyższej usługi zażądał od powoda, niemniej jednak wskazał, że mogła to być kwota 1.000 zł. Świadek zeznał także, że powód zapłacił mu gotówką. Brak było podstaw do odmowy zeznaniom tym wiarygodności, zwłaszcza że korelowały one z twierdzeniami powoda.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. S., który potwierdził, że świadczył na rzecz powoda usługi prawne związane z zawartą przez powoda z pozwanym umową najmu, w tym w zakresie wysokości żądanych przez pozwanego należności za media. Świadek wskazał także, że – po odmówieniu powodowi dostępu do najmowanego lokalu – był świadkiem wizyty powoda w lokalu mieszkalnym i wywiązania się pomiędzy powodem i pozwanym utarczki słownej, w tym używania przez pozwanego wobec powoda słów powszechnie uznawanych za obelżywe. Jak zeznał świadek, pozostawał z powodem wówczas w kontakcie telefonicznym. Sąd nie miał podstaw do odmowy zeznaniom tym wiarygodności.

Sąd uwzględnił także zeznania świadka M. R., które w przeważającym zakresie znalazły potwierdzenie w zeznaniach powoda N. B.. Świadek potwierdziła, że z uwagi na brak władania przez powoda językiem polskim, świadek tłumaczyła powodowi postanowienia zawartej umowy na język angielski, jednak odbyło się to w czasie późniejszym niż zawarcie umowy najmu. Świadek była także obecna przy rozmowach z pozwanym, podczas których pozwany – wobec próśb powoda i wątpliwości co do wysokości opłat za media - zobowiązywał się do przedstawienia rachunków za media, co jednak – w obecności świadka - finalnie nie nastąpiło. Świadek wskazywała także, że po podpisaniu umowy, w lokalu ujawniły się pewne niedociągnięcia w postaci braku sprawnego okna, stołu czy też problemy z drzwiami od pralki, niemniej jednak sprawy te były zgłaszane pozwanemu. W momencie wyprowadzenia się przez powoda z lokalu, lokal pozostawał w stanie niepogorszonym. Świadek zeznała nadto, że powód w przeważającej części wywiózł z lokalu swoje rzeczy – część z nich wywieziona została przez świadka, a część przez powoda we własnym zakresie. Świadek potwierdziła okoliczność, że po opuszczeniu lokalu pozwanego, powód pomieszkiwał u różnych osób, po czym ostatecznie podpisał umowę najmu lokalu w G.. Świadek potwierdziła także fakt korzystania przez powoda z pomocy ślusarza, w związku z brakiem dostępu do najmowanego lokalu oraz usług firmy ochroniarskiej. W ocenie Sądu brak było podstaw do uznania powyższych zeznań za niewiarygodne.

Sąd w przeważającej części uznał zeznania powoda N. B. za wiarygodne. Powód opisywał szczegółowo okoliczności towarzyszące poszukiwaniom lokalu mieszkalnego na wynajem, podpisaniu w lutym 2020 r. z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz opuszczeniu przez niego w kwietniu 2020 r. najmowanego lokalu. Powód wskazywał, że miał wątpliwości co do wysokości należności za media, dlatego też prosił pozwanego o przedłożenie mu rachunków, jednakże bezskutecznie. Powód wskazywał także, że zamierzał wynajmować lokal od pozwanego dłużej niż 12 miesięcy, niemniej jednak z uwagi na agresywne zachowanie pozwanego, nieprzedstawienie rachunków za media oraz m.in. odłączenie prądu i wody w lokalu, powód zmuszony był wcześniej opuścić najmowany lokal. Także sam pozwany groził mu, że go wyrzuci z lokalu. Powód wyjaśnił także w sposób szczegółowy powody, dla których musiał skorzystać z usług ślusarza, pomocy firmy ochroniarskiej, pomocy prawnika i jakie poniósł z tego tytułu koszty. Powód wyjaśnił nadto okoliczności towarzyszące poszukiwaniu przez niego, po opuszczeniu mieszkania pozwanego, kolejnego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. N. B. wyjaśniał, że z racji tego, że był to kwiecień 2020 r. i początek pandemii koronawirusa, oferta mieszkaniowa była ograniczona. Powód wyjaśnił jaki poniósł z tego tytułu czynsz najmu i ile płacił miesięcznie za media. W ocenie Sądu brak było podstaw do odmowy powyższym zeznaniom wiarygodności.

Sąd uznał zeznania pozwanego G. T. za wiarygodne w zakresie w jakim zeznania te znalazły potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, z uwagi na nieprzedstawienie przez pozwanego materiałów źródłowych w postaci rachunków za sporny okres – Sąd nie był w stanie zweryfikować prawdziwości jego twierdzeń. Pozwany przyznał, że powód miał wątpliwości co do wysokości należności za media i że prosił pozwanego o przedstawienie rachunków, a gdy ww. rachunków nie otrzymał, zaprzestał płacenia należności za media, co z kolei doprowadziło do odłączenia prądu i wody przez pozwanego. Pozwany wskazał także, że rachunków za media powodowi nie przedstawił.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W niniejszej sprawie powód N. B. domagał się zasądzenia od pozwanego G. T. kwoty łącznej 8.474,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składały się:

1. 2.000 zł tytułem zwrotu wpłaconej kaucji,
2. 950 zł tytułem zwrotu nadpłaconych kosztów eksploatacji lokalu,
3. 3.300 zł tytułem kosztów najmu innego lokalu mieszkalnego,
4. 50 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z odcięciem przez pozwanego prądu i wody w najmowanym lokalu,
5. 300 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi w związku z bezprawnym zachowaniem pozwanego w trakcie trwania umowy najmu,
6. 347,68 zł tytułem zwrotu kosztów wynajęcia ochrony wobec agresywnych zachowań pozwanego,
7. 300 zł tytułem zwrotu kosztów taksówek oraz usług transportowych w związku z koniecznością przewiezienia rzeczy osobistych powoda z najmowanego lokalu.

Powód swoje roszczenie opierał m.in. na nienależytym wykonaniu przez pozwanego jako wynajmującego umowy najmu zawartej pomiędzy stronami w dniu 04 lutego 2023 r. Bezspornym między stronami pozostawał fakt zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 04 lutego 2020 r. Powód wskazywał, że z uwagi na agresywne zachowania pozwanego, brak przedstawienia rachunków za media, wątpliwości co do wysokości należności za eksploatację lokalu, odcięcie przez powoda prądu i wody w najmowanym lokalu, w nocy z 7 na 8 kwietnia 2020 r. zmuszony był do opuszczenia najmowanego lokalu. W związku zaś z niewłaściwym wykonaniem przez pozwanego stosunku zobowiązaniowego w postaci umowy najmu lokalu, powód zmuszony był m.in. do poszukiwania innego mieszkania, które mógłby wynajmować, skorzystania z usług ślusarza z uwagi na odmowę dostępu do mieszkania i zabrania jego rzeczy osobistych czy też skorzystania z usług profesjonalnej ochrony w związku z agresywnym zachowaniem pozwanego względem powoda.

W myśl art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami roszczenia z art. 471 k.c. są: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem powodującym szkodę. Powyższe przesłanki muszą zaistnieć w sposób kumulatywny, brak bowiem którejkolwiek z nich powoduje brak odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika na podstawie art. 471 k.c., nawet jeżeli zostaną wykazane pozostałe przesłanki tej odpowiedzialności.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z uregulowaniem powyższym odpowiednio skorelowany jest art. 232 k.p.c., zgodnie z którym to na stronach spoczywa obowiązek przedstawiania dowodów co do okoliczności sprawy oraz to, że to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Odwołując się do treści art. 471 k.c. oraz uwzględniając art. 6 k.c. należy stwierdzić, że przy odpowiedzialności kontraktowej ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, jak również poniesioną z tego tytułu szkodę, a dłużnik że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W myśl zaś art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis ten normuje podstawową zasadę odpowiedzialności opartej na winie sprawcy szkody. Za szkodę odpowiada osoba, której zawinione zachowanie jest źródłem powstania tej szkody, przy czym zdarzeniem sprawczym w rozumieniu tego przepisu jest zarówno działanie jak i zaniechanie w sytuacji gdy wiąże się z ciężącym na sprawcy obowiązkiem czynnego działania i niewykonania tego obowiązku. Jednocześnie czyn sprawcy pociągający za sobą odpowiedzialność cywilną musi wykazywać pewne cechy niewłaściwości postępowania odnoszące się do strony przedmiotowej, określane mianem bezprawności czynu oraz do strony podmiotowej, określanej pojęciem winy w znaczeniu subiektywnym (Gerard Bieniek w: Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, tom 1, wyd. 6., Warszawa 2006). Zachowanie jest bezprawne, gdy popada w kolizję z istniejącym porządkiem prawnym, przez który należy rozumieć przede wszystkim nakazy i zakazy wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, jak i wytworzone w społeczeństwie zasady współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1999 r., II CKN 499/98).

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności niniejszej sprawy, stwierdzić trzeba, że na podstawie spoczywał ciężar wykazania, że pozwany naruszył warunki najmu i że wskutek bezprawności działań pozwanego, powód poniósł w związku z tym szkodę. Powód wywodził fakt nienależytego wykonania umowy przez pozwanego wskazując, że wskutek bezprawnych działań pozwanego, powód zmuszony został do opuszczenia lokalu mieszkalnego pozwanego i poniesienia dodatkowych kosztów w postaci konieczności wynajmu droższego lokalu mieszkalnego, wynajęcia ślusarza, profesjonalnego firmy ochroniarskiej czy też skorzystania z usług profesjonalnego pełnomocnika. W ocenie Sądu powód w przeważającym zakresie sprostał obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd ustalił, że w dniu 04 lutego 2020 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność pozwanego. W umowie ustalono, że powód będzie zobowiązany do zapłaty czynszu najmu w kwocie 800 zł. W trakcie trwania umowy najmu, pozwany domagał się uiszczenia od powoda kwoty 600 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu. W związku z powzięciem przez powoda wątpliwości co do wysokości żądanych należności za media, powód wielokrotnie kierował do pozwanego prośby o przedstawienie mu rachunków za media celem weryfikacji faktycznego zużycia mediów. Pozwany zobowiązał się do przedstawienia rachunków, jednak finalnie tego nie uczynił. W dniu 05 kwietnia 2020 r. powód zażądał od powoda zapłaty kwoty 1.800 zł do 6 kwietnia 2020 r. z tytułu pokrycia kosztów eksploatacji. Powód ponownie zażądał okazania mu rachunków, czego pozwany nie uczynił. Wobec braku zapłaty, pozwany w dniu 06 kwietnia 2020 r. odciął prąd oraz ciepłą wodę w wynajmowanym lokalu, uniemożliwiając tym samym powodowi normalne funkcjonowanie w mieszkaniu. Powód złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. W trakcie interwencji policji, pozwany odmówił włączenia prądu i wody. Ponadto, pozwany groził powodowi, że zrobi mu krzywdę, wyrzuci go z zajmowanego lokalu oraz że wyrzuci należące do niego rzeczy. Powód w obawie o własne bezpieczeństwo, w nocy z 7 na 8 kwietnia 2020 r. opuścił lokal mieszkalny. Prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie II K 261/20 uznał G. T. m.in. za winnego tego, że w dniach 6 i 7 kwietnia 2020 r. w S. przy ul. (...) zmuszał wynajmującego do wpłaty 1.800 zł za media oraz opuszczenia mieszkania poprzez stosowanie przemocy innego rodzaju – odcięcie prądu i wymierzył mu karę 4 miesięcy ograniczenia wolności. W dniu 15 kwietnia 2020 r. powód udał się do lokalu celem zabrania swoich rzeczy. Podczas próby dostania się do mieszkania i zabrania swoich rzeczy powód został napadnięty przez pozwanego. W chwili obecnej przeciwko pozwanemu toczy się postępowanie karne przed Sądem Rejonowym w Sopocie.

Mając na względzie ustalony w sprawie stan faktyczny, Sąd uznał, że pozwany swoim bezprawnym zachowaniem uniemożliwił powodowi wykonanie zawartej w dniu 04 lutego 2020 r. umowy najmu lokalu. Podkreślenia wymaga, że do niemożności korzystania z lokalu przez powoda, zgodnie z zawartą umową najmu, oraz konieczności natychmiastowego opuszczenia przez powoda zajmowanego mieszkania doszło na skutek czynów zabronionych popełnionych przez pozwanego na szkodę powoda. W konsekwencji Sąd uznał, że po stronie pozwanej powstał, co do zasady obowiązek naprawienia szkody na skutek nienależytego wykonania umowy najmu z dnia 04 lutego 2020 r. na podstawie art. 471 k.c.

Bezprawne działania pozwanego skutkowały koniecznością poniesienia przez powoda kosztów bezpośrednio związanych z brakiem możliwości korzystania z wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Zważyć należy, że pozwany w dniu 15 kwietnia 2020 r. odebrał powodowi klucze do wynajmowanego mieszkania, wobec czego – aby dostać się do mieszkania i zabrać swoje rzeczy osobiste, powód w dniu 18 kwietnia 2020 r. zmuszony był do skorzystania z usług ślusarza. Koszt wykonania tej usługi wyniósł 1.000 zł i został przez powoda opłacony gotówką. Okoliczności wykonania usługi i jej wysokość zostały potwierdzone zeznaniami świadka M. B., który wskazywał, że rzeczywiście wykonywał na rzecz powoda usługę w postaci otwarcia lokalu mieszkalnego i że prawdopodobnie koszt tej usługi opiewał na kwotę 1.000 zł. W ocenie ww. koszt ten był uzasadniony i został wykazany przez powoda co do wysokości.

W związku z koniecznością natychmiastowego wynajęcia innego lokalu mieszkalnego, powód doznał szkody w kwocie 3.300 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami krótkotrwałego najmu mieszkania a kosztami kontynuowania umowy najmu lokalu z pozwanym. W ocenie Sądu powód wykazał roszczenie w powyższym zakresie zarówno co do zasady jak i wysokości. Pozwany swoim zachowaniem spowodował, że umowa najmu została - w zasadzie – rozwiązana w trybie natychmiastowym, analogicznie do postanowień umowy w jej § 9. Nie było potrzeby jej wypowiedzania. Dynamika zdarzeń pomiędzy stronami i zaistniały pomiędzy nimi konflikt pozwalał na stwierdzenie, że w dniu 15 kwietnia 2020 r. umowa najmu została rozwiązana w trybie natychmiastowym. Okoliczność wynajęcia przez powoda kolejnego lokalu mieszkalnego wynikała z przedłożonej przez niego umowy zawartej w dniu 05 maja 2020 r. Z przedstawionych zaś wyciągów z rachunku bankowego powoda wynika, że faktycznie przez okres co najmniej pół roku powód wynajmował lokal mieszkalny położony w G. i uiszczał na rzecz wynajmującego czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne za media. Także w swoich zeznaniach powód w sposób szczegółowy wyjaśnił okoliczności towarzyszące zawarciu kolejnej umowy najmu. Powód wskazywał w szczególności, że zamierzał wynajmować lokal mieszkalny od pozwanego przez 12 miesięcy za umówioną kwotę czynszu najmu. Niemniej jednak, na skutek zachowania pozwanego, który nie przedłożył mu rachunków źródłowych za media, odciął powodowi prąd i wodę w najmowanym lokalu, odebrał mu klucze do lokalu, powód zmuszony został do natychmiastowego opuszczenia lokalu pozwanego i poszukiwania innego lokum do wynajęcia. Jako, że powód musiał opuścić mieszkanie pozwanego w okresie przypadającym na początek pandemii koronawirusa, oferta mieszkania była ograniczona. Jak wynika z przedłożonej umowy najmu oraz zeznań powoda, zobowiązany był on do regulowania czynszu najmu za lokal w G. w wysokości 1.300 zł oraz opłat za eksploatację lokalu w kwocie ok. 200 zł miesięcznie. Zatem różnica między kwotą czynszu za najem lokalu pozwanego (800 zł), a czynszem najmu lokalu w G. (1.300 zł) wynosiła 500 zł. Żądanie w powyższym zakresie uznać należało zatem za uzasadnione i wykazane co do wysokości.

Sąd uwzględnił żądania powoda w zakresie zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi i zwrotu kosztów wynajęcia firmy ochroniarskiej. Sąd zważył przede wszystkim, że koszt wynajęcia profesjonalnej firmy ochroniarskiej jak i konieczność sięgnięcia po pomoc profesjonalnego prawnika spowodowane były przede wszystkim bezprawnym zachowaniem pozwanego względem powoda. W ocenie Sądu powód miał powody, by obawiać się pozwanego i całkowicie zrozumiałym pozostaje okoliczność, że wobec obawy o własne bezpieczeństwo i zdrowie, powód zdecydował się na wynajęcie firmy ochroniarskiej. W ocenie Sądu powód wykazał konieczność poniesienia tego kosztu. Przedłożył fakturę VAT i wyjaśnił w sposób konkretny zasady ustalania wysokości tej należności. Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda, który wskazywał, że aby takiej ochrony firma udzieliła to powód musiał wykupić abonament na 3 miesiące i nie było możliwości jednokrotnej interwencji ochrony. Okoliczność korzystania z usług prawnika także została przez powoda udokumentowana, nadto wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 300 zł nie odbiega rażąco od wynagrodzenia za tego typu usługi.

Odnosząc się zaś do żądań powoda w zakresie zwrotu na jego kosztów poniesionych w związku z odcięciem przez pozwanego prądu i wody w wynajmowanym lokalu ( 50 zł), odszkodowania za niszczone przez pozwanego rzeczy stanowiące własność powoda (500 zł) oraz zwrotu kosztów taksówek oraz usług transportowych, to Sąd uznał, że koszty te nie zostały przez powoda wykazane przede wszystkim co do wysokości, ale także co do zasady. Sąd uznał, że powód nie wykazał przede wszystkim jakie koszty poniósł w związku z odcięciem prądu i wody. Zeznania powoda w tym zakresie pozostawały bardzo ogólnikowe i nie pozwalały na poczynienie dokładnych ustaleń w powyższym zakresie. Nie wiadomo także jakie konkretnie rzeczy osobiste powód pozostawił w lokalu pozwanego i które z nich

uległy zniszczeniu, a także jaka była ich dokładna wartość. Zeznania powoda w tym zakresie pozostawały rozbieżne z twierdzeniami zawartymi w pozwie. Okoliczności te nie zostały także potwierdzone przez świadka M. R.. Ponadto jak wynika z zeznań świadka E. D. oraz pozwanego, po opuszczeniu przez powoda lokalu, nie pozostały w nim żadne wartościowe rzeczy powoda.

Powód nie wykazał także poniesionych przez niego kosztów tytułem wynajęcia taksówek i usług transportowych. Jak wynika z uznanych przez Sąd za wiarygodne zeznań M. R., w przeważającym zakresie rzeczy powoda zostały przetransportowane z lokalu pozwanego. W większości transport ten odbywał się samochodem świadka M. R.. Powód nie był w stanie sprecyzować jakie stawki w zakresie transportu taksówkami zostały przyjęte w niniejszej sprawie ani także ewentualnych tras, na których przejazdy te się odbywały.

Zasadne natomiast okazało się roszczenie powoda w zakresie zwrotu na jego rzecz uiszczonej kaucji w kwocie 2.000 zł.

Zgodnie z art. 6 ustęp 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Natomiast w myśl art. 6 ustęp 4 w/w ustawy kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. K. ma roszczenie o zwrot takiej samej ilości przekazanych pieniędzy po spełnieniu świadczenia za stosunku zabezpieczonego kaucją. Zwrot kaucji ma zapobiec temu, żeby wynajmujący nie wzbogacił się bez podstawy prawnej kosztem najemcy. Jeżeli jednak wystąpi sytuacja, w której kaucja zostanie w całości przeznaczona na zaspokojenie roszczeń wynajmującego z tytułu najmu to do zwrotu kaucji nie dojdzie.

W umowie, jaką powód zawarł z pozwanym strony wskazały, że najemca wpłaca kaucję w wysokości 3.500 zł, która podlega zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie nie pogorszonym wynajmującemu. Okoliczność wpłacenia przez powoda kaucji w wysokości 2.000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń z umowy najmu lokalu pozostawała bezsporna. Nadto jak wynika z zeznań pozwanego G. T., jak i treści samej umowy najmu, strony ustaliły, że z wpłaconej kaucji potrącona zostanie kwota 800 zł za malowanie lokalu mieszkalnego.

Sąd zważył, że co do zasady takie zastrzeżenia w umowie najmu są dopuszczalne, skoro według przepisów regulujących umowę najmu, najemcę obciążają naprawy i konserwacja przedmiotu najmu, w tym malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków i sufitów. Tym niemniej, w ocenie Sądu pozwany nie wykazał jakichkolwiek podstaw do tego, aby uiszczoną przez powoda kaucję w kwocie 2.000 zł zachować na poczet dokonania ww. napraw czy też malowania ścian. Pozwany nie wykazał, by w niniejszej sprawie, po 2 miesiącach użytkowania przez powoda lokalu mieszkalnego, istniała faktyczna potrzeba malowania lokalu mieszkalnego, tym bardziej, że jak wynika z zeznań powoda, w okresie tych dwóch miesięcy często wyjeżdżał on z Polski i nie korzystał wówczas z lokalu mieszkalnego i nie zużywał także mediów. W swoich zeznaniach pozwany ograniczył się jedynie do wskazania, że w związku z jego wcześniejszymi doświadczeniami związanymi z najmem lokalu mieszkalnego, przyjął zasadę odmalowywania ścian po opuszczeniu przez lokatorów lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu jednak okoliczności, na które powoływał się pozwany nie były wystarczające do przyjęcia, że w przeciągu 2 miesięcy zamieszkiwania przez powoda lokalu, doprowadził on lokal do takiego stanu, który wymagałby odmalowania i przeprowadzenia prac remontowych. Co więcej, jak wynika z zeznań samego powoda czy też świadka M. R., powód należycie dbał przez cały okres przebywania w lokalu o przedmiot najmu, a opuszczając mieszkanie pozostawił je w stanie nie pogorszonym w stosunku do tego, w którym lokal został mu przekazany przez pozwanego. Powyższe okoliczności znalazły także potwierdzenie w zeznaniach świadka E. D., która wskazała, że pozostawiony przez powoda lokal był czysty. Niezależnie od powyższego, pozwany nie wskazał w sposób szczegółowy w jaki sposób rozliczył uiszczoną przez powoda kaucję i nie wykazał, by zachodziła potrzeba zaliczenia kaucji na poczet należności z tytułu najmu lokalu. W kontekście powyższego, na podstawie art. 6 ustęp 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, powodowi należał się zwrot wpłaconej kaucji w wysokości 2.000 zł.

W ocenie Sądu żądanie powoda zwrotu na jego rzecz kwoty 950 zł tytułem zwrotu nadpłaconych kosztów eksploatacji lokalu także było zasadne.

Jak wskazuje § 4 umowy najmu z dnia 04 lutego 2020 r., wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy będzie ponosić najemca.

W powyższym kontekście Sąd zważył, że opłaty eksploatacyjne to opłaty niezależne od wynajmującego, do których zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów zobowiązany jest najemca. Opłaty eksploatacyjne są zależne od zużycia mediów, dlatego ich wysokość nigdy nie jest dokładnie określona w umowie najmu. Zawsze jednak obciążają najemcę i w związku z tym w umowie najmu powinien być jasno określony sposób rozliczeń za media. Często wybieranym i stosowanym przy wielu umowach najmu sposobem rozliczenia za media jest pobieranie miesięcznych zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych. Wysokość zaliczki określa się w umowie najmu, a jej wysokość może wynikać z doświadczenia właściciela mieszkania zebranego na podstawie poprzednich okresów najmu. Zaliczka taka jest płacona z góry, doliczona do czynszu najmu, a po pewnym czasie dokonuje się rozliczenia zaliczek z faktycznie poniesionymi kosztami zużycia mediów. Wynajmujący dokonując rozliczenia kosztów zobowiązany jest przedłożyć wszystkie rachunki od dostawców mediów, spółdzielni czy wspólnoty, na bazie których zostało ono wykonane, a najemca na tej podstawie jest zobowiązany uregulować wszelkie należności za zużyte przez siebie media.

Tymczasem analiza § 4 umowy najmu, nie pozwala na stwierdzenie, by został w niej jasno określony sposób rozliczeń za media. Z treści ww. postanowienia umownego nie da się w sposób jasny wywnioskować, w jakiej wysokości oraz w jakiej formie powód winien był uiszczać na rzecz pozwanego należności stanowiące opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokalu takie jak: prąd, gaz, odprowadzanie ścieków czy też wywóz śmieci. Postanowienia umowy w tym zakresie są bardzo mało szczegółowe. Co więcej, jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, pozwany swoim zachowaniem uniemożliwił wykonanie powodowi zobowiązania, o którym mowa w § 4 umowy najmu. Należy mieć na względzie, że powód, w związku z wątpliwościami co do należności za media, wielokrotnie zwracał się do pozwanego o przedstawienie mu rachunków umożliwiających zweryfikowanie prawidłowości wyliczeń pozwanego w tym zakresie, jednakże bezskutecznie. I jakkolwiek w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany przedłożył faktury dotyczące opłat za media, to przedstawione faktury pochodzą z okresu sprzed zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego. Dodatkowo nie dotyczą wyłącznie lokalu, który wynajmował powód. Tak przedstawione dokumenty nie pozwalają na ustalenie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych lokalu najmowanego przez powoda. Faktury za materiały budowlane, sprzęt AGD itd., załączone do sprzeciwu od nakazu zapłaty także dotyczą okresu sprzed zawarcia przez strony umowy najmu i dotyczą kosztów obciążających wynajmującego, zgodnie z art. 663 k.c. Przedłożone przez pozwanego faktury i rozliczenia uniemożliwiają jasne, czytelne i nie budzące wątpliwości ustalenie opłat, które powód winien był zapłacić pozwanemu za media w okresie umowy najmu. Wątpliwości tych nie rozwiewają także złożone przez pozwanego G. T. zeznania dotyczące sposobu wyliczenia należności. Pozwany złożył w tym zakresie obszerne zeznania, niemniej jednak nie było możliwości ich weryfikacji. Powód wyraźnie bowiem zaprzeczył, by umawiał się z pozwanym na odczyty liczników, które miały stanowić podstawę wyliczeń należności za media. Jak wynika z ustalano w sprawie stanu faktycznego wysokość opłat za media obciążające powoda była źródłem nieporozumień pomiędzy stronami i w tym postępowaniu zasada ich naliczania winna zostać szczegółowo przez pozwanego wyjaśniona, co jednak nie nastąpiło. Biorąc pod uwagę powyższe, roszczenie powoda w tym zakresie podlegało uwzględnieniu w całości.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Są, na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 417 k.c. w zw. z art. 415 k.c., zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 2.000 zł (zwrot kaucji) oraz kwotę 5897,68 zł (950 zł+1.000 zł+3.300 zł + 300 zł+347,68 zł). W pozostałym zakresie, tj. w zakresie kwot 50 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z odcięciem prądu, 500 zł tytułem odszkodowania za zniszczone mienie powoda oraz 300 zł tytułem zwrotu kosztów taksówek Sąd powództwo oddalił jako niewykazane.

Odnośnie żądania przez powoda zasądzenia na jego rzecz odsetek należy wskazać, iż stosownie do treści art. 481 §§ 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik

odpowiedzialności nie ponosi. W zakresie kwoty 2.000 zł tytułem zwrotu kaucji Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 16 maja 2020 r. do dnia zapłaty. Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Niewątpliwie definitywnie dopiero w dniu 15 kwietnia 2020 r. powód opuścił lokal mieszkalny pozwanego, a zatem świadczenia w tym zakresie stało się wymagalne w dniu następującym po upływie miesiąca od tej daty tj. w dniu 16 maja 2020 r. Od kwoty 5897,68 zł Sąd zasądził odsetki od dnia doręczenia pozwu tj. od dnia 02 lutego 2022 r. do dnia zapłaty. Dopiero bowiem od daty doręczenia pozwu pozwany dowiedział się o całości roszczenia dochodzonego przez powoda w niniejszym postępowaniu i dopiero od tego dnia pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu tego świadczenia.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Sąd zważył, iż powód wygrał proces w 90 %. Sąd uznał więc, iż w niniejszym postępowaniu istnieją podstawy do obciążenia pozwanego całością kosztów postępowania. Na koszty poniesione przez powoda składały się: opłata od pozwu w części, w której powód nie został zwolniony od kosztów sądowych tj. w kwocie 300 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda wraz ze zwrotem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 1817 zł. Łącznie suma kosztów procesu poniesionych przez powoda wyniosła 2117 zł. Taką kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda z tytułu zwrotu kosztów procesu, zasądzając również na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. od tej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W pkt. IV wyroku Sąd, na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 200 zł tytułem części opłaty od pozwu, od której powód został zwolniony.

W pkt. V wyroku Sąd, mając na względzie treść art. 5 § 1 i 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 roku Prawo o ustroju sądów powszechnych, koszty sądowe wynagrodzenia tłumacza przysięgłego przejął na rachunek Skarbu Państwa.

W pkt. VI i VII, Sąd na zasadzie art. 120 § 1 i 2 k.p.c. Sąd cofnęła ustanowienie dla powoda N. B. pełnomocnika z urzędu i zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 2952 zł (2 x 1476 zł) tytułem wynagrodzenia ustanowionego dla powoda adwokata z urzędu.

W tym zakresie Sąd miał na względzie, że powód N. B., w toku niniejszego postępowania, dwukrotnie występował o zmianę pełnomocnika z urzędu powołując się na utrudniony kontakt z pełnomocnikiem jak i trudną sytuację majątkową. W ocenie Sądu jednak, na podstawie zebranego w sprawie materiału, podstawa ustanowienia pełnomocnika z urzędu odpadła. Powód zeznając przed Sądem wskazał, że jego sytuacja majątkowa uległa poprawie. Powód wskazywał także, że gdyby taka była jego wola to mógłby podjąć pracę zarobkową, a nie pozostawać na utrzymaniu swojej rodziny. Co więcej ostatecznie powód ustanowił profesjonalnego pełnomocnika z wyboru, co jednoznacznie wskazuje, że jego sytuacja majątkowa nie jest taka trudna jak wskazywał wcześniej i że jest on w stanie ponieść koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Nadto Sąd zważył, że wyrok w niniejszej sprawie jest dla powoda korzystny i 90 % należności pieniężnej powód od pozwanego otrzyma. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd uznał, że odpadła przyczyna ustanowienia pełnomocnika procesowego z urzędu.