

Sygn. akt I C 826/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2019 roku w C.

sprawy z powództwa U. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

orzeka :

I. Zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powódki U. B. kwotę 2.097,00 zł ( dwa tysiące dziewięćdziesiąt siedem złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2017r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałej części.

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 827, 43 zł

( osiemset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści trzy grosze) z tytułu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka U. B. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu M. K. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, iż pozwany ma zapłacić powódce kwotę 2577,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2017 r., tj. od dnia , w którym pozwany odpowiedział na wezwanie do zapłaty, to jest od dnia , w którym najpóźniej dowiedział się o tym wezwaniu. Powódka wskazała, że w przypadku skierowania sprawy do rozpoznania w trybie zwykłym lub w wypadku wniesienia przez pozwanego sprzeciwu w terminie, powódka wnosi o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 2577,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, powiększonej o koszty zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała , że dnia 7 kwietnia 2016 roku została zawarta pomiędzy stronami umowa najmu lokalu mieszkalnego w nieruchomości zabudowanej położonej w C. przy ul. (...).

W związku z porozumieniem stron, przedmiotowa umowa, została rozwiązana.

Przedmiotowy lokal po opuszczeniu go przez powoda nie odpowiadał standardowi, w jakim był utrzymany przed podpisaniem umowy najmu, co implikowało konieczność przeprowadzenia remontu. Na konieczność przeprowadzenia remontu składały się następujące fakty: zniszczone drzwi wejściowe i wewnętrzne, zerwane i podarte gumolity, zniszczone okna, zdarta tapeta, pobrudzone i obite ściany, popękany i odpadający tynk w łazience, dziury w podłodze, zniszczone kaloryfery, zaśmiecone pomieszczenie, w którym znajduje się piec centralnego ogrzewania, wszechobecne śmieci - zarówno w mieszkaniu jak i w piwnicy, meble, których miejsce znajduje się w spiżarni, a

znajdowały się w kuchni, zniszczony i skuty sufit nad schodami i pozdierane schody. Koszt przeprowadzenia remontu wyniósł 2967,41 zł . Na wskazaną kwotę składają się: zakup farb do malowania - 539,00 zł, koszt uruchomienia i wyczyszczenia pieca CO - 216,20 zł , zakup baterii zlewozmywakowej - 77,00 zł, zakup opału 37,21 zł , malowanie mieszkania nr (...) - 1 728,00 zł , sprzątanie piwnicy - 150,00 zł, wykonanie zdjęć i wydruk - 50,00 zł,

zamontowanie zlewozmywaka - 100,00 zł i naprawa drzwi wejściowych - 70,00 zł

Powódka wskazała , że powyższe wyliczenie zostało dokonane na podstawie § 10 ust. 1 umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 7 kwietnia 2017 r., który stanowił , że wynajmujący po zakończeniu najmu jest zobowiązany do odnowienia lokalu, dokonania bieżących napraw, a także zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia.

Powódka podniosła , że ponadto pozwany nie uregulował zaległego czynszu za październik 2017 r. w kwocie 610,00 zł . Pozwany , zgodnie z § 9 umowy najmu lokalu mieszkalnego , wpłacił powódce kaucję w wysokości 1000 zł, zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu mieszkania, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu przez najemcę. Z tej kwoty powódka zarachowała w pierwszej kolejności 610,00 zł tytułem pokrycia zaległości w płatności czynszu za październik 2017 r., a pozostałą kwotę w wysokości 390,00 zł na pokrycie części kosztu przeprowadzonego przez powódkę remontu.

Pozostała do zapłaty przez pozwanego kwota wynosi dochodzoną kwotę 2577,41 zł . Powódka wskazała , że dnia 27 listopada 2017 r. skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty opiewające na wskazaną w pozwie kwotę, powiększoną o poniesione przez powódkę koszty adwokackie. Wezwanie zostało pozwanemu dostarczone. Dnia 14 grudnia 2017 r. stronie powodowej została dostarczona odpowiedź na przedmiotowe wezwanie, w treści, którego pozwany - oświadczył, że nie spełni żądanego świadczenia.

Zarządzeniem z dnia 27 września 2018 r. Sąd stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i sprawę skierował do rozpoznania w trybie postępowania uproszczonego .

Pozwany M. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm prawem przepisanych.

Uzasadniając to stanowisko pozwany przyznał, że łączyła go z powódką umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w C. oraz wskazał , że umowa ta po ponad 11 latach została rozwiązana za porozumieniem stron. Pozwany zaprzeczył jakoby w chwili opuszczenia lokalu pozostał on w takim stanie jak przedstawiła to powódka w załączonej do pozwu dokumentacji fotograficznej. W dniu oddania mieszkania zarówno pozwany, jak i powódka byli w lokalu mieszkalnym. W trakcie zdawania kluczy powódka nie zgłaszała żadnych uwag, co do stanu , w jakim znajdowało się mieszkanie. Pozwany podniósł, że w mieszkaniu panował wówczas o wiele wyższy standard niż w momencie, gdy pozwany wraz z rodziną wprowadzał się do niego. Mieszkanie i piwnica były opróżnione i sprzątnięte. Pozostawione w piwnicy zostały tylko resztki opału, z których skorzystać mieli kolejni lokatorzy. W trakcie, gdy pozwany wraz z rodziną mieszkał w lokalu przy ul. (...), w dniu 27 września 2017 r. powódka przysłała do mieszkania i za zgodą pozwanego pokazała lokal nowym najemcom. Nie zgłaszali on żadnych uwag, poprosili jedynie o pozostawienie tapet, gumolitów, naklejek na ścianach oraz szafki pod zlew, zlewu oraz baterii. Ponadto pozwany w mieszkaniu pozostawił bojler, grzejnik w kuchni i dwa wieszaki na ubrania.

Pozwany wskazał , że kwestionuje zarówno zakres prac, które powódka wykonała w mieszkaniu po jego wyprowadzeniu się, jak i wysokość poczynionych na ten cel nakładów. Pozwany nie zgadza się z obciążeniem go kosztem udroźnienia komina i uruchomieniem pieca C.O. i zakupu opału. Uważa , że powinien on obciążać właściciela lub nowego lokatora, ponieważ pozwany wyprowadził się z mieszkania przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. Jeżeli chodzi o skuty sufit pod schodami, to pozwany wskazał , że nie ma żadnej wiedzy na ten temat i nigdy nie skuwał żadnego sufitu. Pozwany podniósł, że na prośbę nowych lokatorów pozostawił w mieszkaniu tapety, gumolity, naklejki na ścianach, szafkę pod zlew, zlew, baterię, bojler, grzejnik w kuchni i dwa wieszaki na ubrania, które nie podległy żadnemu rozliczeniu.

W ocenie pozwanej kaucja, którą otrzymała powódka w całości wyczerpała jej roszczenia względem pozwanego. Pozwany podniósł także, że nie ma podstaw do obciążania go czynszem za miesiąc październik 2017 r., ponieważ mieszkanie oddane zostało w dniu 8 października, a więc przed płatnością kolejnego czynszu, na co powódka się zgodziła. W tej sytuacji kwota kaucji, tj. 1000 zł zarachowana miała być na poczet ewentualnych koniecznych prac, takich jak np.: odświeżenie ścian.

W związku z powyższym, w ocenie pozwanego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalił, co następuje:

Dnia 7 kwietnia 2016 roku doszło do zawarcia pomiędzy U. B. (Wynajmującą) a M. K. (Najemcą) umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przed dniem zawarcia w/w umowy M. K. z rodziną mieszkał już w lokalu nr (...), wcześniej bowiem zawierał umowy najmu tegoż lokalu z poprzednią właścicielką nieruchomości – matką U. I. T., były to umowy najmu zawierane na czas określony na okres 5 lat, M. K. zawarł od 2006 roku dwie takie umowy najmu na okres 5 lat.

Mieszkanie nr (...) miało 67 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i składało się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, WC, spiżarni oraz z przynależnej do lokalu piwnicy.

W § 2 umowy najmu z dnia 7 kwietnia 2016 roku ustalono, że Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do utrzymania lokalu oraz pomieszczeń, do których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym. Do nakładów, które, zgodnie z umową obciążały Najemcę lokalu należały w szczególności naprawa i konserwacja: podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, muszli ustępowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami oraz pozostałych urządzeń sanitarnych, łącznie z ich wymianą, sprzętu zabezpieczeń instalacji elektrycznej, pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, naprawy tynków, ścian i sufitów. W § 4 umowy ustalono, że Najemca będzie uiszczać czynsz najmu w wysokości 500 zł oraz będzie zobowiązany zrefundować ponoszone przez Wynajmującą koszty dostarczenia zimnej wody w wysokości określonej przez wynajmującego odpowiednio do ogólnej liczby osób zamieszkałych na terenie pozycji posesji i liczby osób zamieszkałych w lokalu nr (...) oraz zrefundować ponoszone przez Wynajmującą koszty odbioru nieczystości stałych w wysokości ustalonej na zasadach określonych jak wyżej. Opłaty, zgodnie z umową miały być uiszczane do 10 dnia każdego miesiąca. W § 9 umowy Wynajmująca potwierdziła, że otrzymała kaucję w wysokości 1000 zł zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zgodnie z § 10 umowy po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu i przed wydaniem go Wynajmującej Najemca zobowiązał się ten lokal odnowić, dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującej równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w tych art. 6 b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

dowód: - potwierdzona kopia umowy z dnia 07 kwietnia 2016 r. – k. 28 – 30

- zeznania powódki U. B. – k. 88 – 89, k. 92 – 93

- zeznania pozwanego M. K. – k. 91 – 93

Gdy w 2006 roku M. K. z rodziną zamieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w C. przed wprowadzeniem się do tego lokalu wykonał we własnym zakresie prace związane z sprzątnięciem po wymianie instalacji elektrycznej w mieszkaniu, które polegało na zalepieniu dziur, wygładzeniu ścian i malowaniu, zostały też zamontowane zakupione przez właścicielkę kafelki w łazience. Małżonkowie K. we własnym zakresie zakupili gumolity na podłogi, które były krzywe i miały dziury. Została też przez nich wykonana ścianka oddzielająca piec c.o., który znajdował się w kuchni. W początkowym okresie zamieszkiwania, za wiedzą właścicielki małżonkowie K.

wymienili zlewozmywak w kuchni z dwukomorowego na jednokomorowy i sami zakupili do niego baterię kranową , gdyż poprzedni zlewozmywak była już zużyty , co było zgłaszane właścicielce . Ten zlewozmywak jednokomorowy z baterią był w mieszkaniu , gdy została zawarta umowa w 2016 r. i gdy opuszczali lokal mieszkalny w październiku 2016 roku został przez nich pozostawiony w mieszkaniu .

W okresie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w C. małżonkowie K. odnawiali lokal przeprowadzając jego malowanie. Raz do roku przychodził kominiarz. Co 2- 3 ,miesiące czyścili piec c.o.

dowód : - zeznania św. A. K. – k. 64 – 65

- zeznania św. E. M. – k. 79 – 80

- zeznania św. C. M. – k. 80

- zeznania powódki U. B. – k. 88 – 89 , k. 92 – 93

- zeznania pozwanego M. K. – k. 91 – 93

M. K. 03 października 2017 roku poinformował U. B. że się wyprowadzają się z lokalu nr (...). Małżonkowie K. znaleźli sobie bowiem nowy lokal do najęcia w bloku z centralnym ogrzewaniem. U. B. przyjęła to do wiadomości. Zaproponowała opuszczany lokal mieszkalny małżeństwu (...) , którzy miesiąc wcześniej zamieszaali w innym, mniejszym lokalu w nieruchomości przy ul. (...). Wraz z K. O. była oglądać mieszkanie , gdy jeszcze byli w nim małżonkowie K. . K. O. chciała , aby zostały pozostawione tapety , gdyż nie stać ich było na nowe. Była rozmowa pomiędzy U. B. a M. K. na temat odnowienia zdawanego lokalu , jednakże M. K. poinformował , że nie ma na to środków. Dnia 08 października 2017 r. M. K. zdał U. B. klucze do mieszkania . Oprócz sprzątania nie zostały w tym lokalu wykonane przez M. K. i jego rodzinę prace mające na celu odnowienie zdawanego lokalu . Przynależna do lokalu piwnica nie została w całości opróżniona przez M. K. , zostały w niej różne rzeczy ,w tym materiały , którymi K. palili w piecu c.o. , miał je wykorzystać sąsiad , ale M. K. tego nie dopilnował , żeby zostały przez niego zabrane .

U. B. następnego dnia po zdaniu kluczy do mieszkania nr (...) zamówiła zrobienie zdjęć tego lokalu. Za wykonanie zdjęć zapłaciła 50,00 zł .

U. B. zleciła malowanie mieszkania nr (...). Wykonanie prac ustaliła z panem W. , który wykonywał już wcześniej różne prace na jej rzecz , a faktycznie prace wykonał L. O. . Za malowanie zapłaciła L. O. 1500,00 zł , zaś panu W. dopłaciła różnicę związaną z VAT- em . Otrzymała fakturę za malowanie mieszkania na kwotę 1728,00 zł brutto wystawioną przez Zakład (...) prowadzony przez S. D. . (...) konieczne do malowania mieszkania U. B. zakupiła we własnym zakresie . Łączny koszt zakupu materiałów wyniósł 539,00 zł.

U. B. zleciła udrożnienie komina i czyszczenie pieca c.o. Prace wykonał I. B. prowadzący Zakład (...) w B.. Koszt usługi wyniósł 216,00 zł . U. B. zakupiła również opał za 37,21 zł , aby móc sprawdzić działanie pieca c.o.

U. B. zleciła także sprzątnięcie piwnicy przynależnej do lokalu nr (...) . skorzystała z usług firmy prowadzonej przez S. T. , któremu wcześniej też zlecała różne prace . Koszt sprzątnięcia piwnicy poniesiony przez U. B. wyniósł 150,00 zł.

U. B. zakupiła nową baterię do zlewozmywaka za 77,00 zł i zleciła zamontowanie w lokalu nr (...) zlewozmywaka dwukomorowego. Koszt montażu , który poniosła wyniósł 100,00 zł

U. B. zleciła także naprawę drzwi wejściowych do lokalu nr (...) od strony podwórka . Był w nich uszkodzony zawias dolny, był wyrwany. Koszt naprawy drzwi wyniósł 70,00 zł.

Od początku listopada 2017 r. w lokalu nr (...) zamieszkała K. O. z rodziną .

dowód : - zeznania św. K. O. – k. 87 – 88

- zeznania św. A. K. – k. 64 – 65

- potwierdzone kopie rachunków zapłaconych przez powódkę na zakup materiałów i wykonane w lokalu nr (...) prace – k. 13 – 26

- zdjęcia lokalu przedłożone przez powódkę i pozwanego – k 32 i k.44

- zeznania powódki U. B. – k. 88 – 89 , k. 92 – 93

- zeznania pozwanego M. K. – k. 91 – 93

Z kaucji wpłaconej przez M. K. 1000,00 zł U. B. potraciła sobie czynsz za lokal nr (...) za październik 2017 – 500,00 zł, opłaty za wodę za wrzesień 2017 r. – 50,00 zł i opłatę za nieczystości za październik – 60,00 zł . Pozostała kwotę z 1000 zł zaliczyła na koszty związane z odnowieniem mieszkania .

Pismem z dnia 27 listopada 2017 r. U. B., działając przez pełnomocnika, wezwała M. K. do zapłaty kwoty 3527,41 zł , nie później niż do 10 – go dnia od dnia otrzymania pisma , tytułem zwrotu kosztów odnowienia lokalu nr (...) , wskazując co składa się na tą kwotę i jak została obliczona. W odpowiedzi na wezwanie M. K. w piśmie z dnia 11.12.2017 r. poinformował , że nie spełni żądania, gdyż się z nim nie zgadza , wskazał , że mieszkanie zostało zdane w o wiele lepszym stanie niż było w 2006 roku , gdy je zajmował.

dowód : - potwierdzona kopia rachunku z 16.10.2017 r. – k. 26

- potwierdzone kopie pism : z dnia 27.11.2017 r. i z dnia 11.12.2017 r. – k. 24 - 25 i k. 27

- zeznania powódki U. B. – k. 88 – 89 , k. 92 – 93

- zeznania pozwanego M. K. – k. 91 – 93

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów wyżej szczegółowo opisanych i zdjęć przedstawionych przez strony , Sąd oparł się też na zeznaniach świadków : A. K. ( k. 64 – 65 ) , E. M. ( k. 79 – 80 ) , . C. M. ( k. 80 ) , K. O. ( k. 87 – 88 ) , a także na podstawie zeznań stron : powódki U. B. ( k. 88 – 89 , k. 92 – 93 ) i pozwanego M. K. ( k. 91 – 93 ) , którym to zeznaniom Sąd dał co do zasady wiarę , gdyż w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie było między nimi sprzeczności . Wobec rezygnacji pozwanego z przeprowadzenia dowodu z zeznań w charakterze świadka A. L. ( k. 60 ) Sąd postanowieniem z dnia 27 maja 2019 r. uchylił dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka .

Sąd zważył , co następuje :

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) z dnia 7 kwietnia 2016 r. Obowiązki najemcy w tej umowie w § 2 i § 10 uregulowano zostały podobnie jak regulują te kwestie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ). Zgodnie z § 6 e ust.1 w/w ustawy po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy , które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Podobnie regulowała to § 10 ust. 1 umowy łączącej strony .

Kwestią bezsporną było, że pozwany M. K. opuszczając lokal mieszkalny nr (...) nie dokonał jego odnowienia. Pozwany powoływał się na stan lokalu mieszkalnego momencie , gdy zawarł pierwszą umowę najmu tego lokalu mieszkalnego w 2006 roku . Umowa ta była umową najmu zawartą na czas określony - 5 lat i została zawarta z poprzednią właścicielką . Pozwany nie wykazał , aby zostały dokonane wówczas ustalenia , co do rozliczenia poniesionych nakładów, ponadto kwestie związane z opuszczeniem lokalu regulowała późniejsza umowa łącząca strony zawarta 07.04.2016 roku.

Powódka wykazała jakie prace wykonała w przedmiotowym lokalu po opuszczeniu tego lokalu przez małżonków K. i udowodniła przedłożonymi rachunkami poniesione koszty. Pozwany zaś nie udowodnił są to koszty zawyżone, a w tym zakresie, to na nim ciążył ciężar dowodu. Mając na uwadze uregulowanie umowy łączącej strony oraz art. 6 e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd uznał za zasadne żądanie powódki zwrotu przez pozwanego poniesionych przez nią kosztów malowania mieszkania numer (...) w kwocie 1728,00 zł oraz zakupu farb i materiałów koniecznych do przeprowadzenia tegoż ma malowania w łącznej kwocie 539,00 zł. W ocenie Sądu zasadne jest także, z uwagi na ciężący na pozwanym obowiązek naprawy i konserwacji drzwi poniesienie przez niego kosztu naprawy drzwi wejściowych, których uszkodzenie polegało na wyłamanej zawiasie – 70,00 zł. Natomiast w ocenie Sądu nie było podstaw do żądania przez powódkę od pozwanego zapłaty kosztów poniesionych przez powódkę w związku z czyszczeniem komina, uruchomieniem i czyszczeniem pieca c.o. – 216,20 zł oraz zakupem opału do kontroli działania pieca c.o. – 37,21 zł, przy uwzględnieniu faktu, że najemcą obciążała konserwacja centralnego ogrzewania. A jak wynika z zeznań św. A. K. i zeznań pozwanego, było przez pozwanego przeprowadzane systematycznie czyszczenie pieca c.o. i raz do roku była dokonywana kontrola przez kominiarza. W ocenie Sądu brak było także podstaw do obciążenia pozwanego kosztem zakupu baterii zlewozmywakowej - 77,00 zł i kosztem montażu zlewozmywaka -100,00, zważywszy na fakt, że w dacie zawarcia aktualnej umowy między stronami był w mieszkaniu zainstalowany zlewozmywak jednokomorowy wraz z baterią, który został zakupiony przez najemców i pozostawiony w mieszkaniu przez najemców, a z zeznań św. A. K. i z zeznań samej powódki wynika, że bateria zlewozmywakowa, która była poprzednio zainstalowana nie nadawała się do użytku, nadto powódka nie wykazała, aby pozostawiony przez pozwanego zlewozmywak wraz z baterią był zużyty bądź wymagał wymiany. Natomiast w ocenie Sądu zasadne było żądanie zwrotu poniesionego przez powódkę kosztu sprzątnięcia przynależnej do lokalu mieszkalnego piwnicy – 150,00 zł, którą lokator powinien przy zdaniu mieszkania opróżnić, a tego jak pozwany sam przyznał nie zrobił. W ocenie Sądu brak jest podstaw do żądania przez powódkę od pozwanego kosztu zleconych przez nią zdjęć – 50,00 zł, w sytuacji, gdy co do zasady nie było sporu pomiędzy stronami, że pozwany nie odnowił lokalu mieszkalnego przy jego opuszczeniu.

Łącznie więc w ocenie Sądu pozwany powinien zapłacić powódce z tytułu zwrotu pomienionych przez nią kosztów kwotę 2417,00 zł ( 539,00 zł + 1728,00 zł + 150,00 zł ). Pozwany pozostawił do rozliczenia kwotę 1000,00 zł z tytułu wpłaconej kaucji. Jednakże powódka z tej kwoty potrąciła: czynsz w kwocie 500,00 zł za październik 2017 r., należność 50 zł za wodę za wrzesień 2017 r. i należność 60 zł za nieczystości za październik 2017 r. W ocenie Sądu powódka miała prawo do takiego potrącenia, zważywszy na fakt, że pozwany z rodziną dysponował lokalem do 08 października 2017 r., a o rezygnacji z lokalu poinformował powódkę 03 października 2017 r. bez żadnego okresu wypowiedzenia. Nadto zgodnie z art. 669 kc najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym ( wg umowy stron do 10 – go każdego miesiąca ), a jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Tak więc z wniesionej przez pozwanego kaucji po potrąceniu czynszu i opłat płatnych w październiku 2017 roku do rozliczenia pozostała kwota 390,00 zł.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd w punkcie I sentencji orzeczenia zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2027,00 zł ( 2417,00 zł – 390,00 zł ), Kwotę tę zasądził odsetkami za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2017 r. tj. od dnia odmowy dokonania zapłaty przez pozwanego w odpowiedzi na wezwanie z dnia 27.11.2017 r. ( k. 24 – 27 akt ), przy uwzględnieniu art. 481 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako niezasadne, orzekając o tym w pkt. II sentencji orzeczenia. W punkcie III sentencji orzeczenia Sąd, na podstawie art. 100 kpc, uwzględniając wynik sprawy ( powództwo zostało uwzględnione w 81,37 % ) i koszty poniesione przez powódkę 1017,00 zł ( uiszczona opłata sądowa – 100.00zł, uiszczona opłata skarbową – 17 zł i koszty zastępstwa procesowego powódki – 900,00 zł ), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 827,43 zł z tytułu kosztów procesu.