

## UZASADNIENIE WYROKU

**z dnia 18 maja 2022 roku**

Pozwem wniesionym w dniu 15 maja 2020 roku **powód R. W.** domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego W. S. kwoty 11.861,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- 5.065,88 zł od dnia 14 września 2019 roku do dnia zapłaty;
- 6.796,00 zł od dnia 30 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty.

Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W treści uzasadnienia pozwu wskazano, że powód w dniu 7 sierpnia 2017 roku zawarł z pozwanym W. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) na czas określony od dnia 15 sierpnia 2017 roku do dnia 30 sierpnia 2018 roku. Po upływie okresu na jaki umowa została zawarta, za obopólną zgodą stron doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony, Pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do 3 stycznia 2019 roku. Zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 7 sierpnia 2017 roku wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy ponosić miał najemca. Opłaty regulowane miały być na podstawie prognoz dostarczanych przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w K. oraz Zakład (...). Stosownie do § 4 ust. 4 umowy najmu – różnica między prognozami a faktycznym zużyciem będzie rozliczana w momencie dostarczenia przez Wspólnotę Mieszkaniową lub Zakład (...) rozliczenia albo w momencie rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy, przy czym najemca poniesie jedynie koszty powstałe od momentu przekazania mieszkania. Ponadto zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy najmu, na dzień 1 sierpnia 2017 roku kwota należności miesięcznych płatnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiła 367,91 zł. Pozwany celem samodzielnego weryfikowania należnych opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej otrzymał od powoda numer identyfikatora lokalu, dane loginu i hasła umożliwiające pozwanemu logowanie do platformy Kartotek OnLine prowadzonej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...), na której to platformie znajdują się informacje na temat rozliczeń poszczególnych lokali ze wspólnotą, informacje o obowiązujących zaliczkach. Zgodnie z informacją Wspólnoty Mieszkaniowej od dnia 1 września 2017 roku kwota należności miesięcznej do zapłaty odnośnie lokalu nr (...) wynosiła 626,92 zł. Pozwany, mimo zmiany wysokości opłat nadal uiszczał miesięczne zaliczki w wysokości 367,91 zł, co skutkowało powstaniem niedopłaty z tytułu miesięcznych zaliczek w łącznej wysokości 932,06 zł za okres od sierpnia do grudnia 2017 roku oraz w wysokości 4.040,18 zł za rok 2018. W wysokości wskazanej niedopłaty uwzględnione zostały wpłacone przez pozwanego w marcu 2018 roku kwota 427,36 zł oraz w sierpniu 2018 roku kwota 723,51 zł z tytułu rozliczenia świadczeń według zestawienia zużycia. Dodatkowo pozwany nie uiszczył kwoty 93,64 zł z tytułu świadczeń za okres od 1 lipca 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Kwota 5.065,88 zł została uiszczona przez powoda na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) celem pokrycia przedmiotowej niedopłaty zaliczek oraz kosztów świadczeń. O zamiarze wypowiedzenia umowy najmu pozwany poinformował powoda w grudniu 2018 roku, wobec czego umowa najmu uległa rozwiązaniu po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia tj. z dniem 31 marca 2019 roku. Pozwany opuścił wynajmowany lokal w styczniu 2019 roku jednak nie uzyskał zgody powoda na skrócenie okresu wypowiedzenia, strony nie czyniły też ustaleń co do rozwiązania umowy za porozumieniem. Wynajmowany lokal pozostawał do dyspozycji pozwanego przez pełen okres wypowiedzenia, mógł nim dysponować i zamieszkiwać w nim. Pozwany jednak z własnej woli opuścił lokal w styczniu 2019 roku. W okresie wypowiedzenia przedmiotowy lokal mieszkalny nie był wynajmowany czy użyczany przez powoda innym osobom, pozostawał wolny w razie gdyby pozwany zgłosił zamiar zamieszkiwania w nim w tym czasie. Powodowi przysługuje zatem roszczenie o zapłatę odstępnego za styczeń, luty i marzec 2019 roku w wysokości po 2.300 zł. Ponadto pozwany wpłacił powodowi kaucję w wysokości 1.000 zł. Wobec braku odmiennych uregulowań kaucja ta została wpłacona na zabezpieczenie roszczeń powoda o zapłatę czynszu i innych należności wynikających z umowy najmu, a także na zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy najętej. Przy zawarciu umowy najmu lokal wydany został pozwanemu w stanie

bardzo dobrym, ściany odmalowane zostały przed zawarciem stosunku najmu. Po opuszczeniu przez pozwanego lokalu okazało się, że pozwany pozostawił ściany znacznie zabrudzone, poplamione i w związku z tym konieczne były odmalowanie lokalu, czego pozwany nie uczynił. Powód był zmuszony sam odmalować lokal i poniósł z tego tytułu koszty w wysokości 896 zł. W oświadczeniu z dnia 23 grudnia 2019 roku powód dokonał potrącenia zobowiązania do zwrotu kaucji w wysokości 1.000 zł wpłaconej przez pozwanego przy zawarciu umowy najmu ze swoją wierzytelnością w kwocie 896 zł z tytułu odmalowania mieszkania po zakończeniu stosunku najmu i z wierzytelnością w kwocie 2.300 zł z tytułu odstępnego za styczeń 2019 roku. W związku z powyższym wierzytelność o zapłatę kwoty 2.300 zł z tytułu odstępnego za styczeń 2019 roku uległa umorzeniu co do kwoty 104 zł, do zapłaty z tytułu odstępnego za styczeń pozostało zatem 2.196 zł natomiast wierzytelność pozwanego o zwrot kaucji uległa umorzeniu. Powód tytułem odstępnego za styczeń 2019 r. , luty 2019 r. i marzec 2019 r. dochodzi kwoty 6.796,00 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 grudnia 2020 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie uwzględnił powództwo w całości.

**Sprzeciwem od nakazu zapłaty** w postępowaniu upominawczym z dnia 15 lipca 2021 roku **pozwany W. S.** zaskarżył wydany nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał, że zawarł z powodem w dniu 7 sierpnia 2017 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...). Pozwany wraz ze swoją rodziną mieszkał w przedmiotowym lokalu od dnia 15 sierpnia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku. Pozwany wskazał, że informował powoda od początku o tym, że kupuje mieszkanie w K., które musi wyremontować i urządzić, w związku z czym chciałby mieszkać w nieruchomości powoda aż do momentu, gdy będzie mógł się wyprowadzić do własnej. Przy zawieraniu umowy strony ustaliły, że wpiszą w jej treści okres roczny, jednak dla obu stron jasnym było, że umowa będzie mogła być przedłużana o dalsze oznaczone okresy. Od początku trwania stosunku najmu strony wiązały inne postanowienia umowne niż te, które zostały zawarte w pisemnej umowie. Strony ustaliły m.in., że czynsz najmu lokalu mieszkalnego będzie wynosił 2.500,00 zł miesięcznie, a nie 2.300,00 zł, kaucja miała wynosić 1.000,00 zł, a nie 2.300,00 zł, z kolei czynsz miał być płatny na inny numer konta niż podany w umowie, natomiast umowa po upływie oznaczonego w niej czasu mogła być przez strony przedłużona o określony dalszy okres. Powód wielokrotnie zapewniał pozwanego, że oznaczone zmiany zostaną naniesione na treść umowy i zostanie ona przepisana, niemniej jednak przez cały okres obowiązywania umowy do tego nie doszło. Pozwany zaprzeczył także twierdzeniom powoda, że wobec tego, iż pozwany nie opuścił przedmiotowego lokalu, za obopólną zgodą stron doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony. W rzeczywistości po zakończeniu okresu wynikającego z umowy pisemnej, strony zawarły umowę ustną na podstawie której ustaliły, że mieszkanie będzie przez pozwanego wynajmowane przez dalszy okres oznaczony, tj. do dnia 31 grudnia 2018 roku. Ponadto przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie pozwany powód zaznaczał, że jest ona w słabym stanie, gdyż pozwany jest ostatnim najemcą przed planowanym remontem generalnym mieszkania, a nadto, że nie ma dla niego znaczenia kiedy dokładnie zakończy się umowa najmu. W związku z powyższym ani powód, ani jego syn nigdy nie zwracali się do pozwanego o zapłatę odstępnego za 3 miesiące. Pierwszy raz żądanie zapłaty 3-krotności czynszu pojawiło się dopiero rok po zakończeniu umowy mimo wielu wcześniejszych wiadomości mailowych. Pozwany wskazał również, że w przedmiotowym lokalu mieszkał do końca 2018 roku, a 3 stycznia 2019 roku zwrócił powodowi klucze, tj. w 3 dniu po zakończeniu stosunku najmu, z uwagi na to, że powód odmówił spotkania z pozwanym wskazując, że w okresie świąteczno-noworocznym nie ma czasu przyjechać specjalnie do K.. Pozwany podniósł, że nieprawdą jest aby z własnej woli zdecydował się nie mieszkać w przedmiotowym lokalu podczas okresu wypowiedzenia, a wynajmowany przez pozwanego lokal pozostawał do jego dyspozycji przez cały ten okres. Zawarta przez strony umowa najmu na czas oznaczony nie przewidywała okresu wypowiedzenia, natomiast bezpośrednio po wyprowadzce pozwanego w mieszkaniu miał miejsce generalny remont, czego pozwany był świadkiem podczas odbioru korespondencji w połowie stycznia. Pozwany zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy najmu był zobowiązany do opłacania czynszu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 367,91 zł miesięcznie, co zostało potwierdzonej mailowo przez syna powoda w dniu 3 września 2017 roku. Bieżące zobowiązania pieniężne pozwany wpłacał regularnie na konto bankowe powoda i konto bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej oraz

w kwietniu 2018 roku przelał na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 568,27 zł, a we wrześniu 2018 roku kwotę 723,51 zł w związku z powstałą niedopłatą po rozliczeniu mediów. Pozwany o tym, że kwota należności płatnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej rzekomo miała być dwukrotnie wyższa dowiedział się dopiero po dwóch miesiącach od opuszczenia wynajmowanego lokalu, bowiem dopiero w dniu (...) syn powoda poinformował go o konieczności uregulowania dopłaty do mediów za okres od września 2017 roku do grudnia 2018 roku. Pozwany wówczas był gotowy uiścić ewentualnie powstałe zadłużenie po przedłożeniu przez powoda dokumentu ze Wspólnoty Mieszkaniowej potwierdzającego tę okoliczność. Syn powoda w wiadomości z dnia 27 lutego 2019 roku załączył jedynie ostatnie rozliczenie ze Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego wynikało, że niedopłata po rozliczeniu mediów za okres od 1 lipca 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wynosi 93,64 zł. Pozwany upoważnił powoda do pobrania tej należności z wpłaconej przez niego kaucji. Ponadto pozwany zaprzeczył jakoby otrzymał od powoda numer identyfikatora lokalu, dane loginu i hasło do platformy prowadzonej przez Wspólnotę Mieszkaniową, umożliwiające sprawdzenie wysokości należnych opłat na rzecz Wspólnoty. Po raz pierwszy pozwany został poinformowany o istnieniu wskazanej platformy dopiero w wiadomości e-mail z dnia 27 lutego 2019 roku. Pozwany nigdy z platformy Kartoteka OnLine nie korzystał. Pozwany z ostrożności procesowej wskazał także, że nawet jeśli przyjąć roszczenie powoda w zakresie zwrotu kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotowego mieszkania za zasadne to kwota należności z tego tytułu została nieprawidłowo wyliczona bowiem kwota zadłużenia na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 4.040,18 zł obejmuje już kwotę niedopłaty miesięcznych zaliczek za okres od sierpnia do grudnia 2017 roku w wysokości 932,06 zł. Ponadto pozwany nie odmalował ścian w mieszkaniu z uwagi na zwolnienie go z tego obowiązku przez powoda. Powód zapewniał pozwanego, że nie ma takiej konieczności, ponieważ po jego wyprowadzce planuje w mieszkaniu przeprowadzić generalny remont. W związku z powyższym koszt rzekomego malowania ścian nie może zostać potrącony z kaucji wpłaconej przez pozwanego, gdyż miała zostać zaliczona na poczet ewentualnego rozliczenia mediów, które wyniosło ostatecznie 93,64 zł. Pozwany podniósł również, że oświadczenie powoda o potrąceniu nie zostało skutecznie złożone, bowiem nie zostało doręczone pozwanemu. Oświadczenie skierowane do pozwanego zostało w dniu 3 stycznia 2020 roku odebrane przez brata pozwanego, z którym pozwany nie utrzymuje kontaktu od ponad 6 lat. Brat pozwanego nie ma numeru telefonu do pozwanego ani nie wiem gdzie pozwany mieszka, stąd korespondencja nie została mu przekazana. Ponadto w dniu 30 grudnia 2019 roku pozwany wymeldował się z mieszkania przy ul. (...) w K..

W piśmie z dnia 10 marca 2022 roku powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

### ***Bezsporne w sprawie było:***

Właścicielem lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) objętego księgą wieczystą (...) jest R. W..

W dniu 7 sierpnia 2017 roku powód R. W. jako wynajmujący zawarł z W. S. jako najemcą umowę najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...), składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki oraz ubikacji, o łącznej powierzchni 67 m<sup>2</sup> objętego księgą wieczystą (...).

Zgodnie z § 3 umowy czynsz najmu został ustalony w kwocie 2.300,00 zł miesięcznie. Czynsz był płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy ponosić będzie najemca. W szczególności najemca zobowiązał się w terminie regulować następujące zobowiązania:

- 1) energia elektryczna – według zużycia – na konto zakładu energetycznego;
- 2) centralne ogrzewanie – według zużycia – na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 3) co – opłata stała – według zużycia – na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 4) zimna woda i ścieki – według zużycia – na konto wspólnoty mieszkaniowej;

- 5) ciepła woda podgrzanie– według zużycia – na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 6) wywóz śmieci– według zużycia – na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 7) koszty zarządu– na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 8) opłata za windę– na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 9) opłata za miejsce postojowe– na konto wspólnoty mieszkaniowej;
- 10) fundusz remontowy– na konto wspólnoty mieszkaniowej (§ 4 ust. 1).

Stosownie do § 4 ust. 2 i 4 umowy najmu – opłaty miały być regulowane na podstawie prognoz dostarczanych przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz Zakład (...), natomiast różnica między prognozami, a faktycznym zużyciem miała być rozliczana w momencie dostarczenia przez Wspólnotę Mieszkaniową lub Zakład (...) rozliczenia albo w momencie rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy, przy czym najemca ponosił jedynie koszty powstałe od momentu przekazania mieszkania.

Zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy najmu, na dzień 1 sierpnia 2017 roku kwota należności miesięcznych płatnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiła 367,91 zł.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 15 sierpnia 2017 roku do dnia 30 sierpnia 2018 roku i po upływie tego okresu przestawała obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia. (§ 8).

***Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny w sprawie:***

Pozwany w okresie od września 2017 roku do grudnia 2018 roku przelewał co miesiąc na rachunek bankowy powoda R. W. kwotę 2.500 zł tytułem czynszu.

/dowód: historia rachunku – k. 107-110/

Pozwany w okresie od września 2017 roku do grudnia 2018 roku za wyjątkiem marca 2018 roku i kwietnia 2018 roku przelewał co miesiąc na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. kwotę 367,91 zł tytułem opłat eksploatacyjnych. Pozwany zapłacił na rzecz Wspólnoty w marcu 2018 roku kwotę 594,91 zł oraz w kwietniu 2018 roku kwotę 568,27 zł, natomiast w marcu 2018 roku zapłacił dodatkowo na rzecz Wspólnoty kwotę 427,36 zł oraz we wrześniu 2018 roku kwotę 723,51 zł tytułem niedopłaty.

/dowód: wydruk z portalu Kartoteka OnLine – k. 17, historia rachunku – k. 111-113/

Wysokość miesięcznych opłat związanych z eksploatacją lokalu nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) płatnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w związku ze zwiększeniem ilości osób zamieszkujących w nim od września 2017 roku wynosiła 626,92 zł.

/dowód: informacja z dnia 5 września 2017 roku – k. 21/

Powód w momencie zawierania umowy najmu z pozwanym miał świadomość, że w lokalu będą wraz z pozwanym zamieszkiwać 3 osoby. Pozwany nie uzyskał od powoda ani jego syna informacji o tym, że kwota czynszu wzrosnie w związku z większą ilością najemców. Po zawarciu umowy najmu powód i pozwany ustalili ustnie, że pozwany będzie wynajmował również miejsce postojowe za kwotę 200,00 zł miesięcznie. W mailu z dnia 3 września 2017 roku zaadresowanym do pozwanego syn powoda potwierdził, że kwota 367,91 zł jaką pozwany miał opłacać miesięcznie na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej tytułem opłat eksploatacyjnych jest prawidłowa. Po upływie okresu na jaki umowa została zawarta, za obopólną zgodą stron doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony w sposób dorozumiały. Pozwany z rodziną dalej mieszkał w wynajmowanym lokalu a powód się temu nie sprzeciwił. Podczas trwania najmu powód ani jego syn nie informowali pozwanego o zmianie wskazanej kwoty, gdyż o tym nie

wiedzieli. Pozwany podczas trwania umowy najmu nie miał możliwości kontrolowania zmian w zakresie wysokości opłat publikowanych na portalu Kartoteka OnLine ponieważ dane do logowania zostały mu udostępnione przez syna powoda po zakończeniu umowy najmu wraz z wiadomością e-mail z dnia 27 lutego 2019 roku. Pozwany W. S. poinformował powoda o zamiarze opuszczenia lokalu pod koniec grudnia 2018 roku podczas rozmowy telefonicznej. Powód R. W. odebrał od pozwanego klucze do lokalu nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) na początku stycznia 2019 roku.

/dowód: korespondencja mailowa – k. 114 -123, zeznania świadka P. W. – k. 186 -191, zeznania świadka D. S. – k. 197-201, zeznania powoda R. W. – k. 206- 210, zeznania pozwanego W. S. – k. 210- 213/

Na dzień 4 lipca 2019 roku stan zadłużenia lokalu nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) tytułem niedopłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od września 2017 roku do grudnia 2018 roku wynosił 4.133,82 zł.

/dowód: dokumenty księgowe – k. 16- 20, 22-23/

Pismem z dnia 14 sierpnia 2019 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 5.065,88 zł tytułem nieuregulowanych należności związanych z eksploatacją lokalu nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

/dowód: pismo powoda z dnia 14 sierpnia 2019 roku – k. 30-32/

W dniu 4 grudnia 2019 roku powód R. W. wpłacił na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 11.069,25 zł.

/dowód: potwierdzenie wykonania przelewu – k. 25/

Pismem z dnia 23 grudnia 2019 roku zaadresowanym do pozwanego W. S. powód oświadczył, że dokonał potrącenia zobowiązania do zwrotu kaucji wpłaconej przez pozwanego przy zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) w wysokości 1.000 zł z wierzytelnością powoda w kwocie 896 zł z tytułu zwrotu kosztów odmalowania mieszkania po zakończeniu stosunku najmu i z wierzytelnością w kwocie 2.300 zł z tytułu odstępnego za styczeń 2019 roku. Powód wezwał także pozwanego do zapłaty kwoty 11.861,88 zł w nieprzekraczalnym terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Na dochodzoną kwotę złożyły się: kwota 5.065,88 zł z tytułu zwrotu kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) oraz kwota 6.796 zł z tytułem odstępnego za styczeń 2019 roku, luty 2019 roku oraz marzec 2019 roku. Pismo nadane Poczta Polska zostało odebrane przez brata pozwanego w dniu 3 stycznia 2020 roku pod adresem - ul. (...) w K..

/dowód: pismo powoda z dnia 23 grudnia 2019 roku wraz z potwierdzeniem wysłania drogą elektroniczną , potwierdzeniem nadania pocztą oraz potwierdzeniem odbioru – k. 34-42/

Powyższych ustaleń faktycznych dokonano na podstawie powołanych dowodów z dokumentów prywatnych, które nie budziły wątpliwość Sądu. Sąd pominął dowód z kserokopii dokumentacji fotograficznej oraz wydruku ze strony producenta farb, które okazały się nieprzydatne w odtworzeniu zakresu przeprowadzonych prac remontowych oraz poniesionych kosztów z tego tytułu.

Stan faktyczny Sąd ustalił ponadto na podstawie dowodu z zeznań pozwanego W. S. oraz świadka D. S., a także częściowo z zeznań świadka P. W. i powoda R. W. w zakresie okoliczności zawarcia umowy najmu oraz zakresu informacji przekazywanych przez powoda i jego syna pozwanemu w przedmiocie wysokości opłat wynikających z umowy najmu, które Sąd uznał za jasne, logiczne oraz spójne z pozostałym materiałem dowodowym i nie znalazł tym samym podstaw do ich kwestionowania. Oczywiście świadek D. S. jest żoną pozwanego, ale Sąd nie miał podstaw, aby odmówić wiarygodności jej zeznaniom.

**Sąd d zwa żył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu prawie w całości.

Strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z 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. 662 § 1 k.c. - wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Zgodnie z art. 2. ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.) przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, przez koszty utrzymania lokalu należy rozumieć koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, b) zarządzania nieruchomością, c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, d) ubezpieczenia nieruchomości, e) inne, o ile wynikają z umowy.

Stosownie do art. 9 ust 5 i 6 u.o.p.l. . w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Z kolei opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. W związku z powyższym w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty eksploatacyjne niezależne od właściciela, tj. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 tej ustawy).

Komentowany art. 9 ust. 5 u.o.p.l. wprowadza wyraźne ograniczenie opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy: są to czynsz i opłaty niezależne do właściciela lokalu.

Przedmiotowa regulacja ma chronić najemcę przed nakładaniem na niego w dowolny sposób innych, dodatkowych opłat, niewynikających z regulacji ustawowych czy z konieczności ponoszenia niezbędnych nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem i bieżącymi naprawami w lokalu. W kwestii opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy, wypowiedział się SO w Poznaniu w wyroku z 30.11.2020 r., II Ca 1149/20 podnosząc, że „z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. wynika, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy, w których nie mieszczą się opłaty, stanowiące składnik wydatków związanych z utrzymaniem lokalu według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy. (...) Pozostałe opłaty żądane przez powoda, o ile nie zostały wliczone w czynsz najmu, nie mogą być pobierane oprócz czynszu najmu (oddzielnie doliczone), bo zakazuje tego art. 9 ust. 5 ustawy. Nie można uznać tych kosztów za składnik odszkodowania należny na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., skoro analizowane odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ust. 3 u.o.p.l., mogło być ustalone tylko jako czynsz i opłaty niezależne od właściciela. Nie było podstaw, by – wbrew przepisem u.o.p.l. – obciążyć takim poza czynszowym kosztem, nieprzewidzianym przez ustawę najemców (...)”. Ponadto Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 30.11.2020 r., II Ca 1149/20, zaznaczył, iż Sąd Najwyższy w uchwale z 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, przesądził, iż szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l., może obejmować także "opłaty związane z korzystaniem z lokalu", ale powinno być kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Praktyka rynkowa wskazuje, że wysokość czynszu najmu jest często kształtowana z uwzględnieniem tego rodzaju dodatkowych kosztów, stanowiących wydatki związane z utrzymaniem lokalu obciążające zasadniczo właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 8a u.o.p.l.) i nie ma podstaw, również przy uwzględnieniu przepisu art. 9 ust. 5 u.o.p.l., by taką możliwość wykluczyć. Właściciel może tak określić wysokość czynszu najmu, by rekompensował on także ponoszone przez niego wydatki na utrzymanie lokalu określone w art. 2

ust. 1 pkt 8a u.o.p.l. jednak wtedy owe opłaty, które związane są z utrzymaniem lokalu i które obciążają zasadniczo właściciela, muszą być wkalkulowane w czynsz (stanowią część składową czynszu), nie mogą być pobierane obok.

W przedmiotowej sprawie, pozwany był zobowiązany do uiszczania obok czynszu dodatkowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. wynika jednak, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, w których nie mieszczą się wskazane opłaty stanowiące składnik wydatków związanych z utrzymaniem lokalu według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 8a u.o.p.l. Opłaty żądane przez powoda, o ile nie zostały wkalkulowane w czynsz najmu, nie mogą być pobierane oprócz czynszu najmu i nie można uznać tych kosztów za składnik odszkodowania należny na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Analizowane odszkodowanie mogło być ustalone tylko jako czynsz i opłaty niezależne od właściciela.

W przedmiotowej sprawie nie było zatem podstaw, by obciążyć pozwanego pozaczynszowym kosztem, nieprzewidzianym przez ustawę.

Ponadto pozwany działał w zaufaniu do postanowień umowy najmu i co do ustalonych w załączniku do niej wysokości opłat związanych z eksploatacją lokalu położonego przy ul. (...) w K.. W szczególności rodzaj i wysokość opłat zostały precyzyjnie wskazane w samej umowie najmu oraz w załączniku do niej i następnie potwierdzone przez syna powoda. Powód natomiast w żadnym momencie trwania najmu nie sygnalizował pozwanemu, że wysokość opłat związanych z utrzymaniem lokalu może ulec zmianie. W związku z powyższym pozwany przez cały okres najmu na bieżąco opłacał ciężące na nim zobowiązania czynszowe w kwocie 367,91 zł, ustalonej przy zawarciu umowy najmu. Wbrew twierdzeniom powoda ciężko oczekiwać od pozwanego jako najemcy ponadprzeciętnej przezorności w kontrolowaniu we Wspólnocie Mieszkaniowej czy wysokość opłat wskazana w umowie najmu i potwierdzona przez powoda jest aktualna skoro sam powód jako właściciel powziął informację o rzeczonych zmianach dopiero z momentem zakończenia umowy najmu.

W toku niniejszego postępowania powód domagał się także od pozwanego zapłaty kwoty 6.796,00 zł tytułem odstępnego za miesiące: styczeń 2019 roku, luty 2019 roku oraz marzec 2019 roku. Powód podnosił, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) została przedłużona w formie ustnej na czas nieokreślony wobec czego obowiązywał 3-miesięczny okres wypowiedzenia i w związku z tym pozwany był zobowiązany do opłacenia czynszu za okres od stycznia 2019 roku do marca 2019 roku.

W odniesieniu do najmu lokalu przepis art. 688 k.c. w sposób szczególny reguluje termin wypowiedzenia umowy najmu, stanowiąc, iż, jeśli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa najmu zawarta nawet na czas oznaczony może być jednakże w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem stron. Strony nie mogą zostać bowiem zmuszone do pozostawania w stosunku umownym, skoro obie wyrażają zamiar wyjścia z tego stosunku. Rozwiązanie umowy może nastąpić również w sposób dorozumiany, np. poprzez wydanie lokalu przez najemcę i przyjęcie go przez wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r. V CNP 32/16, Legalis nr 1569284). Sytuacja taka miała miejsce w przedmiotowej sprawie. Wskazać należy, iż stosownie do art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W niniejszej sprawie skoro pozwany w grudniu 2018 roku zgłosił powodowi zamiar wyprowadzenia się z przedmiotowego lokalu i następnie w styczniu 2019 roku zwrócił powodowi klucze do lokalu, a powód klucze odebrał - należało uznać, iż doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron w sposób dorozumiany. Poprzez wydanie lokalu przez pozwanego jako najemcę i odbiór kluczy przez powoda jako wynajmującego strony zgodnie oświadczyły, że nie są już zainteresowane trwaniem umowy i zgodnie chcą ją rozwiązać. W takim przypadku nie musiały zaistnieć przesłanki do wypowiedzenia, a także nie było konieczne dochowanie terminu wypowiedzenia. Mając na uwadze powyższe, wobec rozwiązania umowy najmu na początku stycznia 2019 roku powodowi nie należał się czynsz za okres od stycznia 2019 roku do marca 2019 roku.

W toku procesu powód podnosił również, iż z uwagi na widoczne ślady użytkowania najmowanego lokalu przez pozwanego w postaci zabrudzonych i poplamionych ścian był zmuszony wobec bierności pozwanego ponieść koszty odmalowania lokalu w kwocie 896,00 zł.

Powód nie zdołał jednak wykazać powyższej okoliczności, przez co nie sprostął obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W szczególności powód oparł się jedynie na twierdzeniach co do poniesionych kosztów, które nie zostały poparte żadnymi rachunkami czy fakturami.

Sąd uwzględnił powództwo jedynie w zakresie kwoty 93,64 zł która stanowiła niedopłatę po rozliczeniu mediów za okres od 1 lipca 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku i nie była kwestionowana przez strony.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów min. wówczas, gdy jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania. W niniejszej sprawie pozwany wygrał praktycznie w całości, a powództwo zostało uwzględnione tylko w zakresie niewielkiej części roszczenia głównego. Na koszty poniesione przez pozwanego w łącznej wysokości 3.617,00 zł składają się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600,00 zł.

1. odnotować uzasadnienie
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełn. powodowi przez P.I.
3. kal 14 dni z d.d.