

Sygn. akt VIII C 1400/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 28 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 września 2017 roku w Ł.

sprawy z powództwa P. F.

przeciwko C. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego C. P. na rzecz powoda P. F. kwotę 6.446,35 zł. (sześć tysięcy czterysta czterdzieści sześć złotych trzydzieści pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

a) od kwoty 343,15 zł. (trzysta czterdzieści trzy złote piętnaście groszy) od dnia 13 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2.464 zł. (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt cztery złote) od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1.781,30 zł. (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt jeden złotych trzydzieści groszy) od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty,

d) od kwoty 1.857,90 zł. (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt groszy) od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty

oraz kwotę 1.171,76 zł. (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. oddala powództwo w pozostałej części.

**Sygn. akt VIII C 1400/15**

## UZASADNIENIE

W dniu 14 sierpnia 2014 roku powód P. F., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu C. P. powództwo o zapłatę kwoty 7.242,26 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 443,15 zł. od dnia 13 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.696,69 zł. od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.012,91 zł. od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 2.089,51 zł. od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W dniu 2 października 2012 r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego na okres od dnia 6 października 2012 r. do dnia 5 sierpnia 2013 r. Zgodnie z § 5 umowy najmu czynsz w wysokości 1.250 zł. był płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Z kolei w myśl § 6 umowy najmu pozwany zobowiązał się również do zapłaty opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości oraz opłat za energię elektryczną. Przed końcem

obowiązki umowy najmu, C. P. wyraził chęć pozostania w lokalu na kolejny rok. W tym celu pełnomocnik powoda przesłał do pozwanego aneks do umowy najmu, zgodnie z którym umowa miała obowiązywać do 5 sierpnia 2014 r. Od grudnia 2012 r. pozwany przestał dokonywać regularnych wpłat, w związku z czym pracownicy reprezentującego powoda biura nieruchomości, wzywali pozwanego telefonicznie oraz za pośrednictwem wiadomości email do zapłaty zaległych należności. Wobec narastającego zadłużenia, powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Lokal został wydany powodowi w dniu 30 kwietnia 2014 r. C. P. zalega z zapłatą za czynsz i opłaty za okres od stycznia do kwietnia 2014 r. w kwocie 8.547,61 zł., przy czym kwota ta została pomniejszona o kaucję złożoną w dniu zawarcia umowy w wysokości 1.250 zł. oraz nadwyżkę z tytułu opłat za prąd w wysokości 55,35 zł. Pozwany posiada zaległości w zapłacie za styczeń 2014 r. kwota 443,15 zł., za luty 2014 r. kwota 2.696,69 zł., za marzec 2014 r. kwota 2.012,91 zł. i za kwiecień 2014 r. kwota 2.089,51 zł., co łącznie daje kwotę 7.242,26 zł.

(pozew k. 2- 6)

W dniu 22 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 5929/14), którym zasądził dochodzoną pozew kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 41)

Nakaz ten w całości zaskarżył C. P., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwany podniósł, że dokonywał zapłaty na podstawie rachunków wystawianych przez powoda, które opiewały na łączną kwotę 31.880 zł. W ten sposób pozwany zapłacił łącznie kwotę 29.967,24 zł. Strona pozwana zarzuciła również nieudowodnienie sposobu wyliczenia dochodzonych należności z tytułu opłat należnych administratorowi budynku oraz opłat za energię elektryczną. Obciążanie pozwanego obowiązkiem zapłaty za kwiecień 2014 r. jest dodatkowo niezasadne również z tego powodu, że umowa najmu została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, ale nie przez powoda, tylko przez pozwanego i nastąpiło to w dniu 31 marca 2014 r. Ponadto wynajmowany lokal był obciążony wadą fizyczną, gdyż zimą temperatura spadała poniżej 15 stopni C. W związku ze zgłaszanymi z tej przyczyny przez C. P. skargami, powód zaproponował obniżenie czynszu po 50 zł. miesięcznie za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r., czyli łącznie 250 zł. oraz za okres od października 2013 r. do lutego 2014 r. Warunkiem dokonania obniżki czynszu najmu w drugim wskazanym okresie było udostępnienie mieszkania w celu przeprowadzenia inspekcji termalnej, do której nie doszło z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. W zakresie opłat za energię elektryczną pozwany podniósł, że posiada nadpłatę, gdyż w dniu 7 kwietnia 2014 r. zapłacił kwotę 351,43 zł. bezpośrednio na rachunek (...) obrót S.A., a ponadto faktyczne zużycie energii elektrycznej było niższe od prognozowanego o kwotę 426 zł.

(sprzeciw k. 78- 86)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu wskazując, że powód nie był zobowiązany do wystawiania pozwanemu rachunku obejmującego opłaty administracyjne oraz opłaty za energię elektryczną. Zdaniem powoda dokonane przez C. P. rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym było bezskuteczne, gdyż zawarta przez strony umowa najmu nie przyznawała pozwanemu takiego uprawnienia. Ponadto pozwany wydał powodowi lokal użytkowy dopiero w dniu 30 kwietnia 2014 r., zatem był zobowiązany do uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu również za wskazany miesiąc. Strona powodowa zaprzeczyła, aby lokal był obciążony wadą, a obniżenie przez powoda opłat za ogrzewanie było spowodowane wysokimi kosztami ogrzewania. Zgodnie z rozliczeniem mediów za 2013 r. C. P. był zobowiązany do dopłaty kwoty 682,70 zł. tytułem niedopłaty.

(pismo procesowe powoda k. 134- 137)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 247)

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

P. F. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

(bezsporne)

W dniu 2 października 2012 r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego na okres od dnia 6 października 2012 r. do dnia 5 sierpnia 2013 r. W myśl § 2 pkt. 7 umowy najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieuzasadnionych utrudnień ze strony wynajmującego w korzystaniu z lokalu przez najemcę zgodnie z umową. Zgodnie z § 5 umowy najmu czynsz w wysokości 1.250 zł. był płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Z kolei w myśl § 6 umowy najmu pozwany zobowiązał się również do zapłaty opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości np. za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, zaliczki na poczet kosztów przyszłych remontów, koszty zarządzania nieruchomością oraz opłaty za energię elektryczną.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 15)

Przed końcem obowiązywania umowy najmu, C. P. wyraził chęć pozostania w lokalu na kolejny rok. W tym celu pełnomocnik powoda przesłał do pozwanego aneks do umowy najmu, zgodnie z którym umowa miała obowiązywać do 5 sierpnia 2014 r.

(aneks do umowy najmu k. 23)

Za okres od października 2012 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu następujące rachunki, rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za październik 2012 r. w kwocie 1.048,39, rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za listopad 2012 r. w kwocie 1.250 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za grudzień 2012 r. - styczeń 2013 r. w kwocie 2.500 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za luty 2013 r. w kwocie 1.250 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za marzec 2013 r. w kwocie 1.250 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za kwiecień 2013 r. w kwocie 1.250 zł., rachunek nr (...) r. tytułem opłat administracyjnych za okres od grudnia 2012 r. do kwietnia 2013 r. w kwocie 2.491,10 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za maj 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za czerwiec 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za lipiec 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za sierpień 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za wrzesień 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za październik 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za listopad 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za grudzień 2013 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za styczeń 2014 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za luty 2014 r. w kwocie 1.781,30 zł., rachunek nr (...) r. tytułem czynszu za marzec 2014 r. w kwocie 1.781,30 zł.

(rachunki k. 88- 115)

Opłaty za energię elektryczną wynosiły za październik 2012 r. 67,12 zł., za listopad i grudzień 2012 r. po 80,55 zł., niedopłata za okres od października do grudnia 2012 r. wyniosła 246,17 zł., za okres od lutego do czerwca 2013 r. po 128,47 zł., niedopłata za okres od lutego do czerwca 2013 r. wyniosła 611,02 zł., za lipiec i sierpień 2013 r. 119,17 zł., za okres od września do grudnia 2013 r. po 116,97 zł., niedopłata za okres od września do grudnia 2013 r. wyniosła 95,51 zł., za styczeń i luty 232,69 zł., za marzec i kwiecień po 231,61 zł.

(faktura VAT nr (...) k. 139- 140, faktura VAT nr (...) k. 141- 142, faktura VAT nr (...) k. 143- 144, faktura VAT nr (...) k. 145- 146, faktura VAT nr (...) k. 147- 148)

Opłaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły za okres od października 2012 r. do lutego 2013 r. 621,20 zł., za okres od marca 2013 r. do marca 2014 r. 531,30 zł., od kwietnia 2014 r. 607,90 zł.

(powiadomienia o wysokości opłat k. 151- 152)

W grudniu 2012 r. C. P. zaczął zgłaszać problemy z ogrzewaniem lokalu, zbyt niską temperaturą i w związku z tym koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów ogrzewania. W odpowiedzi powód zaproponował obniżkę wysokości czynszu w okresie od listopada do marca o kwotę 50 zł. Powyższa propozycja została przesłana do pozwanego w wiadomości email w dniu 30 stycznia 2013 r.

(zeznania świadka B. K. (1) k. 187, wydruk wiadomości e-mail k. 123)

Od grudnia 2012 r. pozwany przestał dokonywać regularnych wpłat, w związku z czym pracownicy reprezentującego powoda biura nieruchomości, wzywali pozwanego telefonicznie oraz za pośrednictwem wiadomości email do zapłaty zaległych należności.

(zeznania świadka B. K. (1) k. 187, wydruk wiadomości e-mail k. 26- 27, k. 30)

W dniu 5 sierpnia 2013 r. działająca w imieniu powoda K. B. oraz pozwany zawarli aneks do umowy najmu, którym przedłużyli trwanie umowy do 5 sierpnia 2014 r. oraz ustalili, że w okresie od października 2013 r. do lutego 2014 r. pozwany zapłaci kwotę niższą o 50 zł. z tytułu opłat administracyjnych. Strony zastrzegły, że warunkiem obniżenia opłat będzie udostępnienie lokalu przez pozwanego w celu przeprowadzenia inspekcji termalnej. Ponadto strony postanowiły, że jeżeli inspekcja termiczna nie zostanie przeprowadzona z winy C. P., pozwany straci uprawnienie do zniżki.

(aneks do umowy najmu k. 192)

C. P. zawiadomił powoda o ponoszeniu wysokich opłat związanych z ogrzewaniem lokalu, aby zapewnić odpowiednie warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym pozwany poprosił o obniżenie czynszu najmu. Powód wyraził na to zgodę pod warunkiem przeprowadzenia wizji termicznej. W tym celu B. K. (1) skontaktowała się z pozwanym i uzgodniła z nim termin w dniu 9 lutego 2014 r. Wizję termiczną miał przeprowadzić P. C., jednak tego dnia nie zastał nikogo w przedmiotowym lokalu. Następnie B. K. (1) ustalił z pozwanym, że ten sam skontaktuje się z P. C..

(zeznania świadka B. K. (1) k. 187)

Pismem z dnia 31 marca 2014 r. C. P. wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na to, że powód nie wykonał inspekcji termalnej, a temperatura w przedmiotowym lokalu w okresie od października 2013 r. do lutego 2014 r. wielokrotnie spadała poniżej 15 ° C. Pismo zostało odebrane przez reprezentującą powoda K. B. w dniu 2 kwietnia 2014 r.

(pismo pozwanego k. 119, potwierdzenie odbioru k. 120- 121, wydruk ze strony www. umożliwiającej śledzenie przesyłek k. 122)

W dniu 7 kwietnia 2014 r. C. P. zapłacił kwotę 351,43 zł. na rachunek (...) S.A. Oddział Ł..

(dowód wpłaty k. 124, zeznania pozwanego k. 225)

Wobec narastającego zadłużenia, pismem z dnia 9 kwietnia 2014 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, wzywając do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 32)

Lokal został wydany powodowi w dniu 30 kwietnia 2014 r. Na powyższą okoliczność został sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy. Odbioru lokalu w imieniu powoda dokonał Ł. L..

(protokół zdawczo- odbiorczy k. 24- 25, zeznania świadka B. K. (1) k. 187)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2014 r. pełnomocnik powoda wezwał C. P. do zapłaty w terminie 3 dni kwoty 7.242,26 zł. z tytułu zaległego czynszu i opłat związanych z najmem przedmiotowego lokalu.

(wezwanie do zapłaty k. 37, książka nadawcza k. 38)

W piśmie z dnia 7 października 2015 r. (...) S.A. w związku z uwagami dotyczącymi urządzeń ciepłych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) zaproponowała wykonanie modernizacji urządzeń węzła polegających na dostosowaniu do aktualnego zapotrzebowania na ciepło.

(pismo (...) S.A.k. 194)

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

( okoliczność bezsporna )

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także na podstawie zeznań świadka B. K. (1).

Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom C. P. i K. P., w których podali, że pozwany pozostawił klucze do przedmiotowego lokalu u pracowników ochrony pod koniec marca 2014 r., jak to stwierdził pozwany, czy też na początku kwietnia 2014 r., jak wskazała świadka. Co prawda świadka B. K. (1) zeznała, że „Wydaje mi się, że pozwany zostawił klucze na portierni”. Jednak powyższe stwierdzenie jest jedynie przypuszczeniem, poza tym nie wynika z niego, kiedy pozwany miałby pozostawić klucze. Przede wszystkim powyższe zeznania pozwanego oraz świadka są sprzeczne nie tylko z treścią protokołu zdawczo- odbiorczego, ale również z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego myślenia. W wymienionym dokumencie sporządzonym w dniu 30 kwietnia 2014 r. odnotowano zwrot 2 kluczy do lokalu. Poza tym trudno przyjąć, aby osoby reprezentujące powoda pozwoliły, aby klucze umożliwiające wejście do lokalu pozostawały w dyspozycji osób do tego nie uprawnionych przez tak długi okres czasu.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom C. P. i K. P. o tym, że w wynajmowanym przez pozwanego lokalu panowały niskie temperatury, uniemożliwiające wykonywanie działalności w zakresie diagnostyki obrazowej, radiologicznej. Co prawda ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów wynika, że istniejące w budynku węzły ciepłownicze nie zapewniały wystarczającej temperatury w pomieszczeniach, to jednak w ocenie Sądu przedstawiona przez powoda i świadka wersja jest wyraźnie przejawiona i nastawiona na osiągnięcie przez pozwanego pozytywnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Rację ma strona powodowa twierdząc, że pozwany mógł dodatkowo ogrzewać pomieszczenie przy pomocy urządzeń zasilanych energią elektryczną, a powstanie w ten sposób dodatkowych kosztów było podstawą do wystąpienia do powoda z prośbą o obniżenie czynszu najmu. Gdyby w przedmiotowym lokalu panowały podczas sezonu grzewczego niskie temperatury, które uniemożliwiałyby C. P. normalne prowadzenie działalności gospodarczej to z pewnością pozwany nie przedłużyłby umowy najmu na kolejny rok. Podawane w tym zakresie przez pozwanego argumenty były zupełnie nieprzekonywujące dla Sądu.

Podobnie Sąd ocenił zeznania K. P., w których podała, że nie uzyskała informacji o podmiocie, który miał wykonać ekspertyzę termiczną. W powyższym zakresie relacja świadka jest sprzeczna z zeznaniami B. K. (1), która wskazała, że uzgodniła z pozwanym termin na przeprowadzenie wizji termicznej, a gdy ta nie doszło do skutku, B. K. (1) ustaliła z pozwanym, że ten sam skontaktuje się z osobą, która miała wykonać inspekcję termiczną.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne w części.

W przedmiotowej sprawie P. F. wniósł o zasądzenie od C. P. kwoty 7.242,26 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie, tytułem czynszu oraz opłat administracyjnych i opłat za energię elektryczną, wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), za okres od stycznia do kwietnia 2014 r.

Nie ulega wątpliwości, że P. F. i C. P. zawarli w dniu 2 października 2012 r. umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego, której trwanie zostało następnie przedłużone aneksem do dnia 5 sierpnia 2014 r. 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.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana zarzuciła brak udowodnienia sposobu wyliczenia dochodzonych pozewem należności z tytułu opłat należnych administratorowi budynku oraz opłat za energię elektryczną. Należy stwierdzić, że powód w uzupełnieniu złożył faktury VAT wystawione przez dostawcę energii elektrycznej za cały okres wynajmowania lokalu mieszkalnego, a także powiadomienia o wysokości opłat, z których wynikało, że opłaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły za okres od października 2012 r. do lutego 2013 r. 621,20 zł., za okres od marca 2013 r. do marca 2014 r. 531,30 zł., od kwietnia 2014 r. 607,90 zł. W ten sposób w ocenie Sądu strona powodowa wykazała zarówno sposób wyliczenia, jak i wysokość dochodzonego roszczenia w części dotyczącej opłat z tytułu czynszu administracyjnego oraz opłat za energię elektryczną.

Zaskarżając nakaz zapłaty pozwany podniósł również, że dokonał zapłaty w łącznej wysokości 29.967,24 zł. na podstawie rachunków wystawianych przez powoda, które opiewały na łączną kwotę 31.880 zł. W ten sposób pozwany chciał wykazać, że choćby już z tego względu jego ewentualne zadłużenie wobec powoda jest znacznie niższe od tego dochodzonego pozewem. Z powyższym twierdzeniem nie sposób się zgodzić, gdyż wszystkie wpłaty C. P. objęte elektronicznym zestawieniem operacji za okres od 1 stycznia 2012 r. do 11 lutego 2015 r. zostały uwzględnione przez stronę powodową i zaliczone na wcześniejsze zobowiązania pozwanego powstałe przez styczniem 2014 r. Poza tym jak słusznie zauważyła strona powodowa, z powyższego zestawienia operacji wynika również, że C. P. dokonywał zapłaty nie tylko za należności objęte rachunkami wystawionymi przez powoda, ale także pozostałe należności, do których uiszczenia był zobowiązany, w tym opłaty za energię elektryczną.

Kolejny argument podniesiony przez C. P. dotyczył niezasadnego obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty za kwiecień 2014 r. Pozwany podniósł, że rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie pozwanego w dniu 31 marca 2014 r. Odpowiadając na powyższy zarzut strona powodowa podniosła, że jej zdaniem dokonane przez C. P. rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym było bezskuteczne, gdyż zawarta przez strony umowa najmu nie przyznawała pozwanemu takiego uprawnienia. Ponadto pozwany wydał powodowi lokal użytkowy dopiero w dniu 30 kwietnia 2014 r., zatem był zobowiązany do uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu również za wskazany miesiąc. Należy zauważyć, że zawarta przez strony umowa najmu w § 2 ust. 7 uprawniała najemcę do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieuzasadnionych utrudnień ze strony wynajmującego w korzystaniu z lokalu przez najemcę zgodnie z niniejszą umową. W ocenie Sądu trudno przyjąć, aby po stronie powodowej doszło do zachowania, które pozwalaloby na pozwanemu na skorzystanie z powyższego uprawnienia. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego faktycznie istniały problemy z ogrzewaniem wynajmowanego lokalu. Co prawda powód przedstawił świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal. Jednak ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów w postaci oświadczenia zarządcy nieruchomości z dnia 9 marca 2016 r. i pisma (...) S.A. z dnia 7 października 2015 r. potwierdzonych zeznaniami pozwanego oraz jego żony wynika jasno, że węzły ciepłne znajdujące się w budynku zostały zaprojektowane na dostarczanie mocy niewystarczającej dla zapewnienia odpowiedniej temperatury. Pamiętać jednak należy, że C. P. rozpoczął korzystanie z lokalu od października 2012 r., w sezonie grzewczym 2012- 2013 wystąpiły już problemy z ogrzewaniem lokalu, które wymuszały zwiększone nakłady na ten cel. Pomimo tego pozwany wyraził chęć przedłużenia trwania umowy najmu na kolejny rok, czyli do 5 sierpnia 2014 r. Skoro nic nie zmieniło się w warunkach technicznych budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal, pomiędzy sezonem grzewczym w 2012- 2013, a 2013- 2014, to trudno przyjąć, aby z powodu konieczności dodatkowego ogrzewania lokalu, C. P. przysługiwało uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu. Tym bardziej, że pozwany dokonał takiego wypowiedzenia na koniec

marca 2014 r., czyli na koniec sezonu grzewczego, kiedy temperatura na zewnątrz budynku była już na tyle wyższa, że nie wymagała dodatkowego ogrzewania w takim stopniu, jak było to w miesiącach styczniu czy lutym 2014 r. Poza tym pismo pozwanego o natychmiastowym rozwiązaniu umowy zostało odebrane przez reprezentującą powoda K. B. w dniu 2 kwietnia 2014 r. Zatem oświadczenie C. P. dotarło do strony powodowej dopiero we wskazanym dniu.

Nawet gdyby uznać, że C. P. dokonał skutecznego rozwiązania umowy najmu ze skutkiem na koniec marca 2014 r., to mimo to roszczenie powoda o zasądzenie kwoty z tytułu korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego za kwiecień 2014 r., należałoby uznać za zasadne. Ocena Sądu wynika z faktu, że przedmiotowy lokal mieszkalny został wydany powodowi w dniu 30 kwietnia 2014 r. Na powyższą okoliczność został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, zatem nie ma wątpliwości co do daty przekazania stronie powodowej lokalu mieszkalnego. Nie jest istotne z punktu widzenia zasadności roszczenia powoda, czy pozwany faktycznie korzystał z lokalu w kwietniu 2014 r., czy też zaprzestał już prowadzić w nim swojej działalności.

W przypadku uzgodnionej przez strony obniżki wysokości czynszu za okres od października 2013 r. do lutego 2014 r. należy zauważyć, że warunkiem jej dokonania było udostępnienie przez pozwanego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia inspekcji termalnej. Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że do inspekcji termalnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie C. P.. Pomimo uzgodnionego terminu wizyty osoby, która miała dokonać wizji termalnej w dniu 9 lutego 2013 r., nikogo w przedmiotowym lokalu nie było. Również pomimo ustalenia z C. P., że ten sam skontaktuje się z osobą, która miała przeprowadzić inspekcję termalną, do jej przeprowadzenia w końcu nie doszło. Zatem strona pozwana nie może żądać obniżki czynszu za okres od października 2013 r. do lutego 2014 r., gdyż to z jej winy nie doszło do ziszczenia się warunku zastrzeżonego przez strony.

Jak już była o tym mowa powyżej zgodnie z § 5 łączącej strony umowy najmu, pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 1.250 zł. miesięcznie. Z kolei w myśl § 6 umowy najmu pozwany zobowiązany był również do zapłaty opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości np. za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, zaliczki na poczet kosztów przyszłych remontów, koszty zarządzania nieruchomością oraz opłaty za energię elektryczną. Ze złożonych przez stronę powodową powiadomień o wysokości opłat wynika, że opłaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły za okres od marca 2013 r. do marca 2014 r. 531,30 zł., a za kwiecień 2014 r. 607,90 zł. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd zasądził od C. P. na rzecz P. F. kwotę 343,15 zł. tytułem opłat za styczeń 2014 r., 2.464 zł. tytułem opłat za luty 2014 r., 1.781,30 zł. tytułem opłat za marzec 2014 r. i 1.857,90 zł. tytułem opłat za kwiecień 2014 r. Kwota 343,15 zł. tytułem opłat za styczeń 2014 r. wynika z zobowiązania do uiszczenia kwoty 1.250 zł. tytułem czynszu najmu oraz 531,30 zł. tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Na poczet powyższych należności strona powodowa zaliczyła uiszczoną przez pozwanego kaucję w wysokości 1.250 zł. oraz nadpłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej w wysokości 55,35 zł. Dochodzoną przez powoda kwotę 443,15 zł. tytułem opłat za styczeń 2014 r. Sąd pomniejszył o kwotę 100 zł. wynikającą z dokonanych pomiędzy stronami ustaleń dotyczących zmniejszenia czynszu najmu. Należy przypomnieć, że w związku ze zgłaszanymi przez C. P. skargami, powód zaproponował obniżkę wysokości czynszu w okresie od listopada do marca o kwotę 50 zł. Ponieważ powyższa propozycja została przesłana do pozwanego w wiadomości email w dniu 30 stycznia 2013 r., Sąd uznał, że wysokość czynszu podlega obniżeniu za dwa miesiące, luty i marzec 2013 r., następujące po dniu wysłania wiadomości email, zawierającej propozycję powoda. Z kolei kwota 2.464 zł. tytułem opłat za luty 2014 r. powstała po zsumowaniu kwoty 1.250 zł. tytułem czynszu najmu, kwoty 682,70 zł. tytułem rozliczenia mediów za 2013 r. oraz 531,30 zł. tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Na kwotę 1.781,30 zł. tytułem opłat za marzec 2014 r. złożyło się 1.250 zł. tytułem czynszu najmu oraz 531,30 zł. tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Natomiast kwota 1.857,90 zł. tytułem opłat za kwiecień 2014 r. stanowi sumę kwoty 1.250 zł. tytułem czynszu najmu oraz 607,90 zł. tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości.

Natomiast Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a mianowicie w części dotyczącej opłat za energię elektryczną za okres od stycznia do kwietnia 2014 r. Ze złożonego przez stronę powodową dokumentu w postaci faktury VAT nr (...) znajdującej się k. 139- 140 akt sprawy wynika, że przewidywana należność za styczeń i luty wyniosła 232,69 zł., za marzec i kwiecień po 231,61 zł. W zakresie opłat za energię elektryczną pozwany podniósł,

że posiada nadpłatę, gdyż w dniu 7 kwietnia 2014 r. zapłacił kwotę 351,43 zł. bezpośrednio na rachunek (...) S.A., na dowód czego złożył pokwitowanie dokonania zapłaty powyższej kwoty za styczeń i luty 2014 r. Poza tym należy stwierdzić, że należności wskazane w powyższej fakturze VAT miały charakter prognozy prawdopodobnego zużycia energii elektrycznej. Natomiast strona powodowa nie przedstawiła rozliczenia faktycznego zużycia energii elektrycznej za okres od stycznia do kwietnia 2014 r. pomimo, że C. P. podnosił, iż faktyczne zużycie energii elektrycznej było niższe od prognozowanego o kwotę 426 zł. Zatem w zakresie zobowiązania pozwanego związanego ze zużyciem energii elektrycznej Sąd uznał roszczenie powoda za nieudowodnione co do wysokości. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Wskazać przy tym należy, że obowiązujące przepisy (art. 207 § 6 k.p.c.) nakazują stronom postępowania przytaczanie okoliczności faktycznych i dowodów, co do zasady wraz z pierwszym pismem, w którym zajmuje stanowisko w sprawie (pozwie, odpowiedzi na pozew, sprzeciwie). Już zatem w treści pozwu powód winien niezwłocznie przedstawić wszelkie wnioski dowodowe i dowody na uzasadnienie swoich twierdzeń faktycznych (B. K., Rozważania o "braku zwłoki" jako podstawie uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego na gruncie art. 207 § 6 oraz 217 § 2 k.p.c. Artykuł. S. P.. (...) -148), a nie zrobił tego. Wskazać bowiem należy, że § 2 art. 217 k.p.c. jasno wskazuje, że fakty i dowody winny być przytaczane „we właściwym czasie” pod rygorem ich pominięcia jako spóźnionych (por. Komentarz do art. 217 Kodeksu postępowania karnego: P. Telenga i inni, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. WKP, 2012; T. Żyźnowski i inni, Kodeks postępowania karnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366. Lex, 2013; B. Karolczyk, Rozważania o "braku zwłoki" jako podstawie uwzględnienia spóźnionego materiału procesowego na gruncie art. 207 § 6 oraz 217 § 2 k.p.c. Artykuł. St.Prawn. 2012/1/123-148).

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać odsetek za czas opóźnienia, jako że zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c., 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 nie ponosi odpowiedzialności, przy czym dłużnik jest w opóźnieniu jeżeli nie spełnia świadczenia w określonym terminie. Zgodnie z § 5 łączącej strony umowy najmu, pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu do 10 dnia każdego miesiąca. Dlatego też wskazane w punkcie 1 a)- d) kwoty 343,15 zł., 2.464 zł., 1.781,30 zł. i 1857,90 zł. Sąd zasądził z ustawowymi odsetkami odpowiednio od dnia 13 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. należą się powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu art. 100 k.p.c.

w zw. z art. 98 k.p.c., gdyż strona powodowa wygrała sprawę w 89 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu. Na koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej wysokości 1.467 zł. złożyły się: opłata od pozwu – 250 zł., koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490 j.t.) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z kolei strona pozwana poniosła koszty w łącznej wysokości 1.217 zł., na które złożyły się koszty zastępstwa adwokata w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Zatem łącznie koszty procesu poniesione przez obie strony wyniosły 2.684 zł. (1.467 zł. + 1.217 zł.). Skoro powód wygrał proces w 89 %, to powinien ponieść koszty procesu w wysokości 295,24 zł. (2.684 zł. \* 89 %). Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.171,76 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które powód powinien ponieść (1.467 zł.- 295,24 zł.).