

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Paulina Kłos

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2022 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **S. M. i R. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych S. M. i R. M. solidarnie na rzecz powódki M. K. kwotę 8.786 (ośmiu tysięcy siedmuset osiemdziesięciu sześciu) złotych i 78 (siedemdziesięciu ośmiu) groszy z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 1850 (tysiąc osiemset pięćdziesiąt) złotych od dnia 16 września 2019 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1850 (tysiąc osiemset pięćdziesiąt) złotych od dnia 16 października 2019 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty (...) (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt pięć) złotych od dnia 16 listopada 2019 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1991 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden) złotych i 78 (siedemdziesiąt osiem) groszy od dnia 13 listopada 2019 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1800 (tysiąc osiemset) złotych od dnia 27 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych S. M. i R. M. solidarnie na rzecz powódki M. K. kwotę 2.690 (dwóch tysięcy sześciuset dziewięćdziesięciu) złotych i 36 (trzydziestu sześciu) groszy tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sędzia Małgorzata Janik- Białek

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lipca 2020 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, M. K. wniosła o zasądzenie od S. M. (poprzednio: M.) i R. M. solidarnie kwoty 11 063,33 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1 850 złotych od dnia 15 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 850 złotych od dnia 15 września 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1 850 złotych od dnia 15 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 295 złotych od dnia 15 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 2 032,13 złotych od dnia 23 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 122 złotych od dnia 23 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 264,20 złotych od dnia 28 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 800 złotych od dnia 22 listopada 2019 roku do dnia zapłaty

i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podniosła, że 15 września 2018 roku zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w hali garażowej, na podstawie której pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu najmu w wysokości 1 800 złotych miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych. Umowa została zawarta na czas określony dwóch lat. Lokal został wydany pozwanym w stanie wolnym od wad z pełnym wyposażeniem umożliwiającym zamieszkanie. Pozwanym wydano klucze do lokalu, pilota od bramy od podwórza oraz dwa piloty od bramy do garażu. W sierpniu 2019 roku pozwani nie zapłacili umówionego czynszu najmu. Pozwana poinformowała, że planują wyprowadzić się do innego lokalu. Pomimo tego pozwani nie zwrócili lokalu ani kluczy do niego, co uniemożliwiło powódce okazanie lokalu innym potencjalnym najemcom. Dopiero w październiku 2019 roku poinformowali, że od dawna nie mieszkają w lokalu i nie ma tam ich rzeczy. Celem odzyskania władania lokalem powódka zmuszona była dorobić klucze do lokalu. Za pośrednictwem pośrednika w obrocie nieruchomości powódka wyszukała kolejnego najemcę. Umowa została zawarta w dniu 22 listopada 2019 roku. Zawarcie tej umowy obligowało powódkę do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Pozwani zwrócili klucze do lokalu w dniu 23 listopada 2019 roku. Wpłacona przez pozwanych przy zawarciu umowy najmu kaucja została potrącona z roszczeniem o naprawienie szkody wynikającej z zaboru lub zniszczenia wyposażenia kuchennego. Po zwrocie kluczy przez pozwanych okazało się, że wszystkie szafki kuchenne zostały opróżnione z naczyń, sztućców i zestawu garnków do przygotowywania potraw na płycie indukcyjnej.

Powódka domaga się zapłaty:

- czynszu najmu za miesiące od sierpnia do listopada 2019 roku,
- kosztów zarządu nieruchomością za ww. miesiące wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wynikającymi z rozliczenia spółdzielni mieszkaniowej,
- kosztów energii elektrycznej,
- kosztów dorobienia kluczy do lokalu,
- opłaty za usługi pośrednika.

Pozwani, pomimo wezwania do zapłaty, nie zaspokoiili roszczeń powódki z powyższych tytułów.

Postanowieniem z dnia 17 września 2020 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

W dniu 18 lutego 2021 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt I Nc 2028/20).

Pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz każdego z nich kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani przyznali, że zawarli umowę najmu, z której powódka wywodzi roszczenie, podnieśli natomiast, że obciążenie ich obowiązkiem zapłaty czynszu najmu za wskazany w pozwie adres jest nieuzasadnione, ponieważ od 30 września 2019 roku nie zamieszkiwali już w lokalu. Koszty energii elektrycznej zostały przez nich zapłacone. Nieuzasadnione jest również żądanie zapłaty za dorobienie kluczy do lokalu, ponieważ klucze te zostały powódce zwrócone. Brak natomiast związku przyczynowego pomiędzy rozwiązaniem umowy najmu przez pozwanych a poniesieniem przez powódkę wydatków na poczet wynagrodzenia pośrednika. Faktura dokumentująca fakt poniesienia wydatków z tego tytułu została zatem wystawiona dla pozorów. Pozwani nie dokonali zaboru wyposażenia kuchni, a zatem nie było podstaw do zatrzymania i zaliczenia kaucji na poczet naprawienia szkody w tym zakresie. Z ostrożności procesowej pozwani podnieśli zarzut potrącenia dochodzonego pozwem roszczenia z roszczeniem wzajemnym pozwanych z tytułu kaucji w kwocie 1 850 złotych oraz wierzytelnością z tytułu zwrotu zaliczek za centralne ogrzewanie i wodę w kwocie 1 232 złotych.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty stracił moc zgodnie z art. 505 par. 2 k.p.c. i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie.

W piśmie procesowym z dnia 4 sierpnia 2021 roku powódka podtrzymała żądanie pozwu podnosząc, że pozwani faktycznie władali lokalem do dnia 23 listopada 2019 roku i tym samym uniemożliwiali jej korzystanie z lokalu i czerpanie z niego korzyści. Tym samym uzasadnione jest w świetle treści łączącej strony umowy żądanie zapłaty czynszu najmu oraz opłat obciążających najemców za okres do tego dnia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 września 2018 roku M. K. zawarła z S. M. (poprzednio: M.) i R. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). P. S. 5a/18, na podstawie której oddała najemcom do używania przedmiotowy lokal wraz z wyposażeniem opisanym w protokole przekazania.

Zgodnie z postanowieniem par. 2 ust. 1 umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2018 roku do 30 września 2020 roku. Strony przyznały najemcom uprawnienie do dalszego korzystania przez najemców z przedmiotu najmu po upływie okresu wskazanego w ust. 1. Przedłużenie umowy na okres 12 miesięcy wymagać będzie formy pisemnej w formie aneksu na jeden miesiąc przed terminem 30 września 2020 roku.

W par. 3 umowy strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę 1 700 złotych za najem lokalu mieszkalnego oraz 150 złotych za miejsce postojowe. W kwocie czynszu został ujęty podatek od nieruchomości. Czynsz płatny był z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany w umowie numer rachunku bankowego.

Zgodnie z postanowieniem par. 4 ust. 2 umowy, oprócz czynszu na rzecz wynajmującego, najemcy zobowiązani byli do uiszczania następujących opłat eksploatacyjnych, niezależnych od wynajmującego, związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu: wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości, zimna woda, ciepła woda, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, opłaty administracyjne z funduszem remontowym, energia elektryczna. Powyższe opłaty eksploatacyjne, za wyjątkiem opłaty za energię elektryczną, najemcy zobowiązani byli pokrywać w wysokości określonej przez wspólnotę mieszkaniową, spółdzielnię lub firmę zarządzającą, w której znajduje się przedmiot najmu. Na dzień przekazania lokalu ww. czynsz wynosi ok. 814 złotych. Ewentualne nadpłaty lub niedopłaty z tytułu zużycia wody będą rozliczane według odczytów dokonywanych dwa razy w roku, tj. na koniec czerwca i koniec grudnia. Natomiast opłaty za energię elektryczną najemcy obowiązani są uiszczać w wysokości określonej przez dostawcę, na podstawie wskazań liczników i wg ich zużycia.

Najemca zobowiązany jest regulować rachunki w terminach określonych przez dostawców ww. mediów na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego mediów.

Za datę płatności kwot należnych wynajmującemu z tytułu najmu uznaje się datę uznania rachunku bankowego wynajmującego lub odpowiednio, dzień przekazania należności do rąk własnych wynajmującego.

Zgodnie z postanowieniem par. 6 umowy strony ustaliły kaucję zwrotną w wysokości 1 850 złotych, którą najemca wpłaci w dniu 15 września 2018 roku. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z niniejszej umowy. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania potrąceń z kaucji wszelkich wymagalnych i niezapłaconych w terminie przez najemcę kwot należnych wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy, w szczególności: czynszu, opłat eksploatacyjnych, kar umownych, odsetek, uzasadnionych kosztów dochodzenia roszczeń przez wynajmującego, jak również odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i / lub uszkodzenia przedmiotu najmu.

W par. 8 umowy strony przyznały prawo wypowiedzenia umowy wynajmującemu.

Strony nie przewidziały uprawnienia do wypowiedzenia umowy przez najemców przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta.

W par. 9 umowy strony ustaliły adresy korespondencyjne dla celów związanych z realizacją umowy, w tym adres e-mail.

Zgodnie z par. 10 ust. 8 umowy, wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne najemcy płacili na rzecz M. K.. M. K. we własnym zakresie dokonywała opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Dowód:

- umowa najmu k. 134 – 137,
- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,
- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,
- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

Umowa najmu została zawarta za pośrednictwem biura obrotu nieruchomościami prowadzonego przez M. W., z którym powódka stale współpracuje. Za doprowadzenie do zawarcia umowy najmu lokalu M. K. płaciła prowizję.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 101 verte – 103,
- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,
- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte - 119

Faktura dokumentująca prowizję należną pośrednikowi za doprowadzenie do zawarcia umowy najmu w kwocie 1 700 złotych wystawiono na rzecz S. M.. W treści faktury odnotowano, że zapłata nastąpiła gotówką.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 56.

Najemcom wydano komplet kluczy do mieszkania oraz pilota do bramy.

M. K. posiadała własny klucz do mieszkania.

Dowód:

- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,
- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,
- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119 .

W dniu zawarcia umowy wyposażenie kuchni obejmowało również garnki, naczynia i sztuce.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 101 verte – 103,
- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,
- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,
- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za 2018 roku wykazało nadpłatę w kwocie 1 232 złotych.

Dowód:

- stan konta k. 24, 58.

Od dnia 1 sierpnia 2019 roku opłata eksploatacyjna za lokal przy ul. (...) uiszczana na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. wynosiła 995,89 złotych.

Dowód:

- zawiadomienie o wysokości opłat k. 23.

W sierpniu 2019 roku najemcy poinformowali M. K., że nie są zainteresowani dalszym wynajmowaniem lokalu przy ul. (...) i opuszczają lokal.

Dowód:

- wiadomość tekstowa k. 55,
- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,
- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,
- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

Najemcy opuścili lokal w sierpniu 2019 roku. Lokal był wysprzątny. Nie zabrali wyposażenia kuchni, które należało do powódki.

Po opuszczeniu lokalu nie zwrócili kluczy do niego.

Dowód:

- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,
- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

W związku z informacją najemców o zamiarze opuszczenia lokalu przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, M. K. zleciła poszukiwanie innego najemcy pośrednikowi w (...). Za wykonanie tej usługi polegającej na doprowadzeniu do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana była zapłacić prowizję.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 101 verte – 103,
- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117.

W dniu 11 września 2019 roku K. M. zapłaciła kwotę 800 złotych tytułem zaległości za wodę.

Dowód:

- lista operacji na rachunku bankowym k. 53.

Ostatnia wpłata na poczet czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wpłynęła na rachunek powódki w dniu 12 września 2019 roku.

Dowód:

- lista operacji na rachunku k. 53 – 54.

We wrześniu 2019 roku nie wpłynęła żadna wpłata na poczet czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

Niesporne.

W dniu 21 września 2019 roku M. K. przesłała na adres e – mail najemców wskazany w umowie wezwanie do zapłaty czynszu najmu za wrzesień 2019 roku.

Pismem z dnia 30 września 2019 roku M. K. ponownie wezwała najemców do zapłaty należności wynikających z łączącej strony umowy najmu. Pismo to zostało przesłane najemcom w wiadomości e – mailowej.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa z dnia 21.09.2019 r. k. 13,
- pismo z dnia 30.09.2019 r. k. 14,
- wiadomość e – mailowa z dnia 30.09.2019 r. k. 15.

Adres e – mailowy wskazany przez najemców w umowie należał do syna S. M. i w toku realizacji umowy został zlikwidowany.

Dowód:

- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte - 119

W wiadomości e – mailowej z dnia 4 października 2019 roku M. K. poinformowała najemców, że nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy najmu „do chwili znalezienia kolejnego najemcy/najemców”. Oświadczyła nadto, że jeżeli odmówią udostępnienia lokalu do prezentacji osobom zainteresowanym najmem, umowa obowiązywała będzie do dnia 30 września 2020 roku. Terminy prezentacji lokalu uzgadniał będzie w jej imieniu pośrednik nieruchomości M. W.. Nadto wezwała najemców do podania aktualnych danych kontaktowych.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa z dnia 04.10.2019 r. k. 16.

Oplata za energię elektryczną za okres od 8 sierpnia 2019 roku do 8 października 2019 roku wynosiła 264,20 złotych.

R. M. zapłacił na energię elektryczną w dniu 28 października 2019 roku.

Dowód:

- faktura VAT z dnia 10.10.2019 r. k. 25,

- wyciąg z rachunku bankowego k. 52.

Pismem z dnia 15 października 2019 roku M. K. wezwała najemców do zapłaty kwoty 5 641,78 złotych tytułem czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za wrzesień i październik 2019 roku oraz opłaty za energię elektryczną. Pismo to zostało przesłane najemcom również w wiadomości e – mailowej.

Dowód:

- pismo z dnia 15.10.2019 r. wraz z dowodami nadania k. 17 – 18 verte,

- wiadomość e – mailowa z dnia 15.10.2019 r. k. 18.

W wiadomości e – mailowej z dnia 22 października 2019 roku pośrednik M. W. zwrócił się do najemców o udostępnienie lokalu celem prezentacji w dniu 23 października 2019 roku o godzinie 8:30.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa z dnia 22.10.2019 r. k. 19.

W dniu 23 października 2019 roku M. K. zapłaciła za dorobienie klucza patentowego i dwóch kluczy specjalnych patentowych kwotę 122 złotych.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 20.

W dniu 21 listopada 2019 roku M. K. zapłaciła pośrednikowi w obrocie nieruchomościami kwotę 1 800 złotych za wykonanie usługi najmu mieszkania przy ul. (...).

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 101 verte – 103,

- faktura VAT nr (...) r. k. 26.

W dniu 22 listopada 2019 roku M. K. zawarła umowę najmu lokalu przy ul. (...) z najemcą wyszukany za pośrednictwem biura obrotu nieruchomościami prowadzonego przez M. W.. W protokole zdawczo – odbiorczym odnotowano, że wyposażenie kuchni jest kompletne.

Dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy k. 21,

- zeznania świadka M. W. k. 101 verte – 103.

W dniu 23 listopada 2019 roku S. M. i R. M. zwrócili klucze do lokalu przy ul. (...).

Dowód:

- pokwitowanie k. 22, 57.

S. M. i R. M. nie zapłacili czynszu najmu za okres od września 2019 roku do 22 listopada 2019 roku.

Dowód:

- zeznania pozwanej S. M. w charakterze strony k. 117 verte – 119,

- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

Zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal przy ul. (...) wg stanu na listopad 2019 roku wynosiła 1 991,78 złotych. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S. naliczyła odsetki za opóźnienie w kwocie 40,35 złotych.

Dowód:

- stan konta k. 24, 58.

Pismem z dnia 10 stycznia 2020 roku M. K. wezwała S. M. i R. M. do zapłaty kwoty 11 257,15 złotych tytułem czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od września 2019 roku do grudnia 2019 roku. Pismo to zostało przesłane najemcom również w wiadomości e – mailowej.

Dowód:

- pismo z dnia 10.01.2020 r. wraz z dowodami nadania k. 27 - 28 - verte,

- wiadomość e – mailowa z dnia 12.01.2020 r. k. 28.

Kaucja pobrana od S. M. i R. M. przy zawarciu umowy najmu nie została im zwrócona.

Dowód:

- zeznania powódki M. K. w charakterze strony k. 116 verte – 117,

- zeznania pozwanego R. M. w charakterze strony k. 119.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części co do kwoty 8 786,78 złotych i odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwot:

- 1 850 złotych od dnia 16 września 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1 850 złotych od dnia 16 października 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1 295 złotych od dnia 16 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1 991,78 złotych od dnia 13 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1 800 złotych od dnia 27 lutego 2021 roku do dnia zapłaty.

Powódka wywodziła roszczenie z łączącej strony umowy najmu lokalu i domagała się zapłaty czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu (opłaty eksploatacyjne i opłata za energię elektryczną) za okres do dnia, do którego klucze do lokalu znajdowały się w posiadaniu pozwanych, a także zwrotu kosztów dorobienia kluczy do lokalu i prowizji uiszczonej pośrednikowi w związku z zawarciem kolejnej umowy najmu lokalu. Powódka wyjaśniła, że wpłaconą przez

pozwanych kaucję zaliczyła na poczet szkody, jaką poniosła na skutek zaboru lub zniszczenia wyposażenia kuchennego (garnki, sztućce, zestaw garnków do gotowania na kuchence indukcyjnej).

Podstawę prawną żądania pozwu w zakresie czynszu najmu oraz opłat związanych z korzystaniem z lokalu (opłaty eksploatacyjne i opłata za energię elektryczną) stanowi przepis art. 659 § 1 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podstawę prawną natomiast żądania zwrotu kosztów dorobienia klucza do lokalu oraz zapłaconej prowizji stanowi przepis art. 471 k.c., który stanowi, że 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.

Niesporne pomiędzy stronami było, że łączyła je umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz że umowa ta została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2018 roku do dnia 30 września 2020 roku. Poza sporem było również, że stosownie do treści postanowienia par. 3 i 4 umowy, najemcy zobowiązani byli uiszczać czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne wyszczególnione w par. 4 ust. 2 umowy oraz opłatę za energię elektryczną. Należności z powyższych tytułów, poza opłatą za energię elektryczną, najemcy przekazywali powódce, a następnie ona sama dokonywała płatności opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Niesporne było również, że przedmiotowa umowa przestała wiązać strony przed upływem okresu, na jaki została zawarta.

Przedmiotem sporu było natomiast, w jakiej dacie przedmiotowy stosunek najmu wygasł i tym samym do którego dnia pozwani zobligowani byli do uiszczania czynszu najmu oraz ponoszenia opłat eksploatacyjnych i opłaty za energię elektryczną, a także czy pozwani ponoszą odpowiedzialność za szkodę, która powstała w majątku powódki na skutek poniesienia przez nią wydatków na poczet dorobienia kluczy do mieszkania oraz zapłacenia prowizji za usługę wynajęcia lokalu. Sporne było również, czy po stronie powódki powstało roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z zaboru lub zniszczenia wyposażenia kuchni.

Pozwani podnieśli, że opuścili lokal w sierpniu 2019 roku, a zatem w kolejnych miesiącach nie mieli obowiązku uiszczania czynszu najmu i ponoszenia opłat eksploatacyjnych. Stanowisko pozwanych nie znajduje uzasadnienia w treści łączącej strony umowy i obowiązujących przepisów prawa.

Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony, a zatem stosownie do treści przepisu art. 673 par. 3 k.c., zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis ten, z mocy art. 680 k.c., ma odpowiednie zastosowanie do najmu lokalu. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony wygasa z upływem wskazanego terminu, a uprawnienie do wypowiedzenia przysługuje stronom tylko wtedy, gdy zostało przewidziane w umowie. Jeżeli zatem umowa nie przewiduje takiego uprawnienia (wyraźnie je wyklucza bądź milczy na ten temat), wypowiedzenie nie jest możliwe.

Jak wynika z treści umowy najmu, uprawnienie do jej wypowiedzenia przed upływem terminu, na jaki została zawarta, zostało zastrzeżone jedynie dla wynajmującego – powódki, z przyczyn wyszczególnionych w umowie. Umowa nie zawiera żadnych postanowień przyznających uprawnienie do jej wypowiedzenia najemcy. Stąd też wypowiedzenie umowy przez najemców, czy w drodze wyraźnego oświadczenia woli, czy to w sposób dorozumiany, np. poprzez opuszczenie lokalu i zwrócenie wynajmującemu kluczy do lokalu, nie mogło wywołać skutku prawnego. Taki skutek mogło wywołać jedynie porozumienie stron umowy co do rozwiązania umowy najmu, do czego strony uprawnione są w granicach swobody umów. Materiał dowodowy sprawy nie dał żadnych podstaw do ustalenia, aby pomiędzy stronami doszło do zawarcia takiego porozumienia w sierpniu 2019 r. Pozwani, przesłuchani w charakterze strony wprawdzie zeznali, że przed zawarciem umowy najmu interesowali się możliwością wcześniejszego rozwiązania umowy, jednakże pomimo tego, że pośrednik w obrocie nieruchomościami zapewniał, że „zawsze można się porozumieć”, to jednak faktu zawarcia takiego porozumienia nie wykazali. Powódka zeznała natomiast, że byłaby skłonna rozwiązać umowę

przed upływem terminu, na jaki została zawarta ale tylko w przypadku znalezienia kolejnych najemców lokalu. Stąd też opuszczenie lokalu przez pozwanych w sierpniu 2019 roku nie wywołało skutku w postaci wygaśnięcia stosunku najmu i wynikających z tej umowy obowiązków pozwanych do uiszczania czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz ponoszenia opłat za energię elektryczną. Skutek ten wywołało dopiero zawarcie przez powódkę umowy najmu przedmiotowego lokalu z innym najemcą i wydania lokalu temu podmiotowi, tj. 22 listopada 2019 roku. Pozwani zobowiązani byli zatem do uiszczania czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz ponoszenia opłat za energię elektryczną do dnia 21 listopada 2019 roku.

Żądanie w tym zakresie w okolicznościach faktycznych sprawy nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Z treści cytowanego przepisu wynika, że z ochrony prawnej (sądowej) korzysta tylko ten uprawniony, który swoje prawo podmiotowe wykonuje zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w tym przepisie. W przypadku przepisów zawierających klauzulę zasad współzycia społecznego chodzi o odesłanie do reguł postępowania ludzkiego, niebędących jednak regułami prawnymi. Zasady te rodzą się samorzutnie w społeczeństwie i nie są statuowane przez organy państwowe. Są to reguły nakazujące ocenić daną sprawę według określonych reguł moralnych i obyczajowych – takich, które w danym czasie i w danych warunkach społecznych dotyczą sfery zewnętrznych zachowań ludzi względem innych i pozwalają uznać te zachowania za dobre (bądź złe), usprawiedliwione, właściwe, wskazane, powszechnie przyjęte.

Wskazać również należy, że stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużyciu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać norma z art. 5 k.c. Strona ta powinna udowodnić fakty pozwalające uznać działanie czy zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami tego przepisu - domniemanie przemawia za tym, że ten, kto korzysta z tego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1967 r., III CR 278/65, OSNC rok 1966, nr 7-8, poz. 130 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2018 roku, I ACa 139/18).

Czynsz stanowi świadczenie najemcy w zamian za wydanie rzeczy i umożliwienie jej używania. W związku z tym nie jest zależny od tego, czy najemca z własnej woli rzecz używa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1967 r., III CRN 244/67, OSNC 1968, Nr 7, poz. 124). Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz także wtedy, gdy przestał być posiadaczem przedmiotu najmu w wyniku samowolnych czy nawet zgodnych z prawem działań osób trzecich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 513/03, L.). Oprócz obowiązku uiszczania czynszu strony mogą w umowie najmu nałożyć na najemcę dalsze obowiązki, np. uiszczania opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, wykonanie remontu lub innych czynności przystosowujących przedmiot najmu do potrzeb najemcy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 kwietnia 1996 r., I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37).

Fakt zatem, że pozwani w sporym okresie nie mieszkali w lokalu, nie zwalniał ich ani z obowiązku uiszczania czynszu ani z obowiązku uiszczania opłat związanych z używaniem tego lokalu (opłat eksploatacyjnych i opłaty za energię elektryczną). Przesłanką uiszczania na rzecz wynajmującego należności z powyższych tytułów jest bowiem fakt związania stron umową najmu, a nie fakt zamieszkiwania w lokalu. Strony nawiązały stosunek najmu na podstawie ważnej umowy i powódka wywiązała się z ciężącego na niej z mocy tej umowy obowiązku wydania lokalu – stworzyła pozwanym możliwość faktycznego używania lokalu i pozwani, pomimo, że już faktycznie w lokalu nie zamieszkiwali, do dnia 22 listopada 2019 znajdowali się w posiadaniu kluczy do niego. Skoro w okresie objętym żądaniem pozwu umowa najmu nadal łączyła strony, pozwani mieli możliwość zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu (posiadali klucz do niego), bowiem ten został oddany im przez powódkę do użytku, to zobowiązani byli do zapłaty umówionego czynszu za ten okres oraz należnych za ten okres opłat eksploatacyjnych.

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, że pozwani winni uiszczać czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za energię elektryczną do dnia 21 listopada 2019 roku.

W odniesieniu do czynszu najmu wskazać należy, że zgodnie z postanowieniem par. 3 ust. 2 umowy najmu, pozwani zobligowani byli do uiszczania czynszu najmu z góry, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres od dnia 1 października 2018 roku, a jak wynika z adnotacji zawartych w wydruku z listy operacji na rachunku bankowym złożonego przez stronę pozwaną (k. 53 akt sprawy), czynsz najmu płacony był z dołu – wpłata dokonana 12 listopada 2018 roku stanowiła zatem czynsz najmu za październik 2018 roku. Pozwani wykazali za pomocą powyższego wydruku z rachunku bankowego, że ostatnia wpłata na poczet czynszu najmu nastąpiła w dniu 12 sierpnia 2019 roku i była to należność za lipiec 2019 roku. Wraz z czynszem najmu pozwani uiszczali na rzecz powódki opłaty eksploatacyjne należne Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S.. Uzasadnione jest zatem żądanie zapłaty czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od sierpnia 2019 roku do dnia 21 listopada 2019 roku. Wysokość czynszu najmu wynika wprost z treści umowy: pozwani zobligowani byli do zapłaty z tego tytułu po 1 850 złotych miesięcznie. Świadczenie z tego tytułu za listopad 2019 roku winno natomiast ulec obniżeniu proporcjonalnie do czasu trwania umowy, tj. do dnia 21 listopada 2019 roku. Strona powodowa należność za ten miesiąc wyliczyła na kwotę 1 295 złotych w następujący sposób: $1\ 850\ \text{zł} : 30\ \text{dni} = 61,66\ \text{zł}$ za jeden dzień, a następnie kwotę tą pomnożyła przez 21 dni ($21\ \text{dni} \times 61,66\ \text{zł} = 1\ 295\ \text{zł}$). Taki sposób wyliczenia należności czynszowej należy uznać za prawidłowy, pozwani winni byli bowiem zapłacić czynsz najmu jedynie do dnia wygaśnięcia umowy.

Żądanie z tytułu czynszu najmu jest zatem uzasadnione w części co do kwoty 6 845 złotych ($1\ 850\ \text{zł} + 1\ 850\ \text{zł} + 1\ 850\ \text{zł} + 1\ 295\ \text{zł} = 6\ 845\ \text{zł}$).

Uzasadnione okazało się również żądanie zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S., w której zasobach znajdował się wynajęty pozwanym lokal, jednakże jedynie w części co do kwoty 1 991,78 złotych tytułem należności głównej.

Jak już wyżej wskazano, pozwani zobowiązani byli do zapłaty należności z tego tytułu na rachunek bankowy powódki, a następnie to powódka dokonywała wpłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Pozwani świadczenie z tego tytułu uiszczali łącznie z czynszem najmu, tj. do dnia 15 dnia każdego miesiąca. Z treści umowy najmu nie wynika inny termin spełnienia świadczenia z tego tytułu. W treści umowy wskazano, że wysokość opłat eksploatacyjnych na dzień zawarcia umowy wynosi ok. 814 złotych. Powódka załączyła do pozwu zawiadomienie o wysokości opłat, z którego wynika, że opłaty od 1 sierpnia 2019 roku wynoszą po 995,89 złotych miesięcznie. Pozwani nie wykazali, aby po dniu 12 sierpnia 2019 roku dokonali czy to na rzecz powódki, czy to bezpośrednio na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, jakiegokolwiek wpłaty na poczet opłat eksploatacyjnych. Jak wynika ze stanu konta przedstawionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w S. zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych na listopad 2019 roku wynosiła 1 991,78 złotych tytułem należności głównej. Spółdzielnia Mieszkaniowa naliczyła nadto odsetki w kwocie 40,35 złotych (stan konta k. 24). Materiał dowodowy sprawy nie dał żadnych podstaw do ustalenia, aby pozwani ponosili odpowiedzialność za opóźnienie w spełnieniu świadczenia z tego tytułu uzasadniające powstaniem po stronie spółdzielni mieszkaniowej roszczenia o naliczenie odsetek za opóźnienie. Po pierwsze wskazać należy, że stan konta jest jedynym dokumentem, z którego wynika wysokość zaległości, a w jego treści nie wskazano od jakich kwot ani za jaki okres zostały naliczone przedmiotowe odsetki. Tym samym nie sposób uznać za udowodnione twierdzeń strony powodowej, że odsetki naliczone zostały na skutek niewywiązania się przez pozwanych z terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych. Z treści stanu konta wynika, że nadpłata z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2018 roku w kwocie 1 232 złotych została zaliczona na poczet zaległości i tym samym obciążająca pozwanych zaległość w kwocie 1 991,78 złotych została naliczona przy uwzględnieniu powyższej nadpłaty.

Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie zapłaty kwoty 1 800 złotych tytułem prowizji za wykonanie przez pośrednika w (...) usługi wyszukania kontrahenta zainteresowanego zawarciem z powódką umowy najmu od dnia 22 listopada 2019 roku.

W świetle treści cytowanego powyżej przepisu art. 471 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest odpowiedzialnością na zasadzie winy, zaś do jej przesłanek należą: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Dla wykazania istnienia wierzytelności z tego tytułu konieczne jest wykazanie wszystkich tych przesłanek, przy czym ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak również poniesioną szkodę. Nie musi natomiast udowodniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (a więc przede wszystkim z winy dłużnika). W przepisie art. 471 k.c. zawarte jest bowiem domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 listopada 2014 roku, I ACa 628/14).

Zgodnie z treścią przepisu art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Dla ustalenia zatem, czy zobowiązanie zostało przez dłużnika należycie wykonane decydujące znaczenie ma treść zobowiązania - w okolicznościach faktycznych sprawy umowa oraz nakazy wyznaczone przez normy prawne, właściwe dla tej umowy.

Poza sporem było, że łącząca strony umowa najmu została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 października 2018 roku do dnia 30 września 2020 roku. Umowa, z inicjatywy strony pozwanej, ustała przed upływem okresu, na jaki została zawarta. Rezygnacja z wynajmowania lokalu do czasu, na jaki została zawarta umowa, w sytuacji gdy umowa nie przewiduje jej wypowiedzenia przed tym terminem, stanowi nienależyte wykonanie umowy najmu. Na skutek wygaśnięcia umowy przed upływem terminu, powódka zmuszona była do podjęcia czynności związanych z wyszukaniem kolejnego najemcy, co wiązało się z koniecznością skorzystania z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami i poniesienia wydatków na poczet należnego mu wynagrodzenia. Z zeznań M. W. i powódki przesłuchanej w charakterze strony wynika jednoznacznie, że powódka współpracowała z tym pośrednikiem w zakresie najmu należącego do niej lokalu i z tego tytułu, w przypadku zawarcia za jego pośrednictwem umowy najmu lokalu, zobowiązana była do zapłaty prowizji. Uzgodnienia M. W. i powódki w powyższym zakresie nie stoją w sprzeczności z istotą umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która to umowa ma charakter odpłatny. M. W., co wynika z jego zeznań w charakterze świadka oraz powódki w charakterze strony, a także z protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 22 listopada 2019 roku, wywiązał się z umowy pośrednictwa i na skutek podjętych przez niego czynności doszło do zawarcia umowy najmu lokalu z kolejnym najemcą i z tego tytułu powódka zapłaciła należne mu wynagrodzenie. Strona pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu, który podważyłby wiarygodność zeznań M. W. i powódki co do faktu zawarcia umowy pośrednictwa w celu wyszukania kolejnego najemcy oraz prawdziwość i wiarygodność dokumentu w postaci faktury VAT nr (...). Nie zaoferowała również żadnego dowodu, który pozwoliłby na ustalenie, zgodnie z jej twierdzeniami, że przedmiotowa umowa została zawarta dla pozorów.

Poniesiony przez powódkę wydatek wynika z faktu niewywiązania się przez pozwanych z umowy najmu zawartej przez nich w dniu 15 września 2018 roku i przesądza o powstaniu w majątku powódki szkody w wysokości równej zapłaconej prowizji, tj. 1 800 złotych. Pomiedzy niewykonaniem przez pozwanych umowy najmu, a poniesieniem przez powódkę powyższego wydatku zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Gdyby bowiem pozwani nie zrezygnowali z wynajmowania lokalu przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, powódka nie byłaby zmuszona do poszukiwania kolejnego najemcy. Argumentacja strony pozwanej, że po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta, powódka zmuszona byłaby poszukiwać kolejnego najemcy i ponieść koszty z tego tytułu, nie zasługuje na uwzględnienie. Umowa z pozwanymi została zawarta na czas oznaczony i nie wiadomo, czy po upływie tego okresu powódka w dalszym ciągu byłaby zainteresowana wynajmowaniem przedmiotowego lokalu. Sytuacja życiowa powódki mogłaby bowiem ulec zmianie i nie byłaby zainteresowana wynajmowaniem lokalu na dalszy okres. Nie wiadomo również i tego, czy zachodziłaby konieczność skorzystania z tym zakresie z pośrednictwa biura obrotu

nieruchomościami i uiszczenia wynagrodzenia pośrednikowi, nie jest bowiem sytuacją niespotykaną, że właściciel lokalu znajduje najemcę bez pośrednika (np. z polecenia znajomych).

Żądanie pozwu okazało się nieuzasadnione w części co do kwoty 264,20 złotych żądanej tytułem opłaty za energię elektryczną za okres od 8 sierpnia 2019 roku do 8 października 2019 roku, ponieważ pozwani udowodnili za pomocą dowodu z wyciągu rachunku bankowego (k. 52), że świadczenie z tego tytułu spełnili – przelew z dnia 28 października 2019 roku. Powódka, przesłuchana w charakterze strony, fakt ten przyznała (protokół rozprawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. k. 117). Powódka nie udowodniła również, aby szkoda, jaką poniosła na skutek konieczności poniesienia wydatków na poczet dorobienia kluczy, pozostawała w normalnym związku przyczynowym z niewykonaniem przez pozwanych umowy najmu polegającym na rezygnacji z wynajmowania lokalu przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta. Jak wynika zeznań powódki w charakterze strony, miała ona swój komplet kluczy do mieszkania (protokół rozprawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. k. 116 verte). Również i świadek M. W. zeznał, że powódka posiadała klucze do mieszkania (protokół rozprawy z dnia 28 stycznia 2022 r. k. 102 verte). Nadto zeznał, że w celu okazania lokalu potencjalnym kolejnym najemcom nie było potrzeby jego siłowego otwierania. Z treści faktury VAT nr (...) wynika jedynie fakt dorobienia przez M. K. trzech kluczy. Nie wynika z niej natomiast do jakiego lokalu są to klucze. Fakt zaś, że w treści faktury VAT wskazano adres należącego do powódki lokalu przy ul. (...), nie przesądza o tym, że dorabiane były klucze do tego lokalu. Pozwani w dniu 23 listopada 2019 roku zwrócili wydane im klucze do lokalu, co potwierdził w protokole odbioru M. W.. Tym samym nie sposób obciążyć pozwanych obowiązkiem zwrócenia powódce wydatków poniesionych na poczet dorobienia kluczy.

Reasumując powyższe rozważania, pozwani zobowiązani są do zwrócenia powódce należności z następujących tytułów:

- czynszu najmu za sierpień 2019 roku w kwocie 1 850 złotych,
- czynszu najmu za wrzesień 2019 roku w kwocie 1 850 złotych,
- czynszu najmu za październik 2019 roku w kwocie 1 850 złotych,
- czynszu najmu do dnia 21 listopada 2019 roku w kwocie 1 295 złotych,
- opłat eksploatacyjnych w kwocie 1 991,78 złotych,
- wynagrodzenia pośrednika w kwocie 1 800 złotych

w łącznej kwocie 10 636,78 złotych.

Niesporne jest, że w dniu zawarcia umowy najmu pozwani zapłacili kaucję w kwocie 1 850 złotych, która to kwota została pobrana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z niniejszej umowy. Na podstawie umowy powódka uprawniona była do dokonywania potrąceń z kaucji wszelkich wymagalnych i niezapłaconych w terminie przez najemców kwot należnych jej na podstawie umowy, w szczególności: czynszu, opłat eksploatacyjnych, kar umownych, odsetek, uzasadnionych kosztów dochodzenia roszczeń przez wynajmującego, jak również odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i / lub uszkodzenia przedmiotu najmu. Powódka wskazała w pozwie, że kaucję zaliczyła na poczet przysługującego jej roszczenia o naprawienie szkody wynikającej z zaboru lub zniszczenia wyposażenia kuchennego – naczyń, talerzy, sztućców, zastawy garnków do kuchenki indukcyjnej. Przesłuchana w charakterze strony zeznała natomiast, że kaucję zaliczyła na poczet środków czystości niezbędnych do sprzątnięcia lokalu oraz na poczet tych rzeczy, których brakowało w lokalu, tj. poza wyposażeniem kuchni, firan. Nadto wskazała, że w lokalu pozostały stare meble najemców i poniosła koszty usunięcia ich z lokalu (protokół rozprawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. k. 116 verte).

W świetle treści łączącej strony umowy zatrzymanie kaucji na poczet pokrycia roszczeń wynajmującego o naprawienie szkody powstałej w wynajmowanym lokalu na skutek zużycia wykraczającego poza prawidłowe używanie lokalu i znajdującego się w nim wyposażenia (art. 675 par. 1 k.c.), kosztów sprzątnięcia lokalu oraz usunięcia pozostawionych

przez najemcę rzeczy należy uznać za uzasadnione co do zasady. Strona powodowa nie wykazała natomiast, że istotnie pozwani dokonali zużycia i/lub zniszczenia wyposażenia kuchni obejmującego naczynia, talerze, sztućce, zastawę i garnki do kuchenki indukcyjnej, usunięcia firanek. Nie wykazała również, aby lokal po jego opuszczeniu przez najemców wymagał ponad standardowego sprzątanego przed udostępnieniem kolejnemu najemcy. Niesporne było, że istotnie w chwili wydania lokalu pozwanym w kuchni znajdował się powyższy sprzęt. Jednak dowody zaofiarowane przez stronę powodową nie dają żadnych podstaw do ustalenia, zgodnie z jej twierdzeniami, że wyposażenie kuchni zostało zniszczone i / lub uszkodzone oraz że wysokość powstałej z tego tytułu szkody zamyka się kwotą 1 850 złotych, którą pozwani wpłacili tytułem kaucji. Powódka wprawdzie zeznała, że przy zawarciu umowy najmu z pozwanymi został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wyszczególniono rzeczy pozostawione w kuchni, jednakże dokument ten nie został złożony. Nie wiadomo zatem jakiego rodzaju wyposażenie kuchni zostało wydane najemcom, w jakim stanie się znajdowało oraz jaka była jego wartość. Powódka nie udowodniła również, aby sprzęt ten został zniszczony lub uszkodzony. Zeznała jedynie, że kiedy weszła do lokalu „kuchnia została wyczyszczona, brakowało firan”. Nie wiadomo zatem czego faktycznie w lokalu brakowało w zakresie wyposażenia kuchni. Nie został bowiem złożony protokół zdawczo – odbiorczy, który obrazowałby stan lokalu i jego wyposażenia. Powódka nie wykazała zatem również i tego, aby lokal po opuszczeniu przez pozwanych pozostał brudny i zaniedbany, co uzasadniałoby poniesienie przez powódkę dodatkowych kosztów jego wysprzątania przed wydaniem kolejnemu najemcy.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że zatrzymana przez powódkę kaucja winna być zaliczona na poczet zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za sierpień 2019 roku. Tym samym pozwani zobowiązani są do zwrócenia powódce kwoty 8 786,78 złotych (10 636,78 zł – 1 850 zł = 8 786,78 zł).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8 786,78 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1 850 złotych od dnia 16 września 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 850 złotych od dnia 16 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 295 złotych od dnia 16 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 991,78 złotych od dnia 13 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 1 800 złotych od dnia 27 lutego 2021 roku do dnia zapłaty

i w punkcie II wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Przepis art. 359 § 1 k.c. stanowi, że odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu. Podstawę do żądania zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego stanowi przepis art. 481 § 1 k.c. , zgodnie z treścią którego, 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 świetle treści cytowanego przepisu art. 481 § 1 k.c. przesłanką powstania roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest naruszenie przez dłużnika treści stosunku obligacyjnego przez uchybienie terminowi świadczenia. Jednocześnie wskazać należy, że dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego dnia z 17 czerwca 2004 r., V CK 551/2003).

Jak wynika z treści umowy najmu, pozwani zobowiązani byli do zapłaty czynszu najmu w terminie do 15 dnia każdego miesiąca. Popadali zatem w opóźnienie w spełnieniu świadczenia z tego tytułu, jeżeli nie dokonali zapłaty w terminie do dnia 15. danego miesiąca. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia z tego tytułu należą się zatem powódce od dnia 16. danego miesiąca, odpowiednio: 16 września 2019 roku, 16 października 2019 roku i 16 listopada 2019 roku.

W odniesieniu do żądania zapłaty obejmującego opłaty eksploatacyjne należne Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. wskazać należy, że zgodnie z przepisem art. 6² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. roku, poz. 1208) opłaty eksploatacyjne wnosi się co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Powódka domaga się zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia z tego tytułu od dnia 13 listopada 2019 roku i tak sformułowane żądanie należy uznać za uzasadnione.

Roszczenie natomiast o naprawienie szkody z tytułu niewykonania zobowiązania jest roszczeniem bezterminowym, do którego zastosowanie ma art. 455 k.c., a więc odsetki ustawowe za opóźnienie należą się od daty wezwania zobowiązanego do zapłaty. Powódka nie wykazała, aby przed dniem doręczenia pozwanym odpisu pozwu w niniejszej sprawie, wezwała ich do zapłaty kwoty 1 800 złotych tytułem wydatków poniesionych na poczet prowizji pośrednika. Skutki wezwania do zapłaty należy zatem wiązać z doręczeniem pozwanym odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 26 lutego 2021 roku (k. 48 akt sprawy). Pozwani, po doręczeniu im odpisu pozwu, winni zatem niezwłocznie dokonać zapłaty, a skoro tego nie uczynili, od dnia następnego popadli w opóźnienie w spełnieniu świadczenia, skutkujące powstaniem po stronie wierzyciela roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie. Stąd też Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 1 800 złotych od dnia 27 lutego 2021 r. i w punkcie 2 wyroku oddalił żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie w pozostałym zakresie.

Ustalenia faktyczne w sprawie oparte zostały o przedłożone przez obydwie strony dokumenty prywatne, których treść jak i autentyczność nie została przez strony skutecznie podważona. Sąd dał nadto wiarę zeznaniom świadka M. W. oraz zeznaniom powódki i pozwanych w charakterze strony. Zeznanie powódki natomiast okazały się niewystarczające do uwzględnienia powództwa w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., który stanowi, że 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 nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powódka poniosła następujące koszty procesu: 750 złotych tytułem opłaty od pozwu, 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 4 367 złotych.

Pozwani ponieśli następujące koszty procesu: 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego i 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 3 617 złotych.

Żądanie pozwu zostało uwzględnione w zakresie kwoty stanowiącej 79% dochodzonego roszczenia, wobec czego pozwani winni zwrócić powódce 79% poniesionych przez nią kosztów procesu, tj. kwotę 3 449,93 złotych ($4\,367\text{ zł} \times 79\% = 3\,449,93\text{ zł}$), a powódka winna zwrócić pozwanym 21% poniesionych przez nich kosztów procesu, tj. kwotę 759,57 złotych ($3\,617\text{ zł} \times 21\% = 759,57\text{ zł}$).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie III wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz pozwanej koszty procesu w kwocie 2 690,36 złotych ($3\,449,93\text{ zł} - 759,57\text{ zł} = 2\,690,36\text{ zł}$).

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Małgorzata Janik – Białek