

Sygn. akt III C 966/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2022 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko D. Z.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej D. Z. na rzecz powoda T. K. kwotę 1.419,85 zł (tysiąc czterysta dziewiętnaście złotych osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- zasądza od powoda T. K. na rzecz pozwanej D. Z. kwotę 221 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od powoda T. K. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie kwotę 46,92 zł (czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
- nakazuje pobrać od pozwanej D. Z. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie kwotę 28,08 zł (dwadzieścia osiem złotych osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 966/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2019 roku powód T. K. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od pozwanej D. Z. (poprzednio: S.) kwoty 3.791,85 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu T. K. podniósł, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na podstawie której pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu najmu w kwocie po 1.300 złotych oraz opłat eksploatacyjnych (prąd ogrzewanie, zimna woda) i opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie po 130 złotych miesięcznie. Zgodnie z postanowieniem § 7 umowy po rozwiązaniu umowy, pozwana zobowiązana była do zwrotu przedmiotu najmu i jego wyposażenia w stanie nie pogorszonym. Umowa została rozwiązana ze skutkiem

na dzień 30 listopada 2018 roku. Pozwana nie wywiązała się ze spoczywających na niej z mocy umowy obowiązków i z tego tytułu po stronie powoda powstała wierzytelność w dochodzonej pozwym kwocie, na którą składają się należności z następujących tytułów:

-473 złote tytułem czynszu najmu za okres od 19 listopada 2018 roku do 30 listopada 2018 roku,

-556,85 złotych tytułem nieopłaconych rachunków za media,

-390 złotych tytułem opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej za okres trzech miesięcy,

-200 złotych tytułem kosztów naprawy narożnika z malowaniem ściany,

-372 złote tytułem kosztów napraw uszkodzeń w łazience, tj. wymiany głowicy termostatycznej, (120 złotych), wymiany ułamanego uchwyty prysznicowego (252 złote),

-1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów wymiany zdewastowanej kanapy.

Pozwana, pomimo wezwania do zapłaty, nie zaspokoila roszczeń powoda z powyższych tytułów. Powód wskazał, że domaga się zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia następnego po dacie odbioru wezwania do zapłaty.

W dniu 22 października 2019 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości żądanie pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 806/19).

Pozwana D. Z. nie zaskarżyła nakazu zapłaty w przepisany terminie, wobec czego stwierdzono prawomocność tego orzeczenia i zarządzono zwrot kwoty 75 złotych tytułem trzech czwartych opłaty od pozwu.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2020 roku nadano nakazowi zapłaty klauzulę wykonalności.

W dniu 29 lipca 2020 r. pozwana D. Z. wniosła o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, podnosząc, że odpis tego orzeczenia nie został jej skutecznie doręczony. Pod adresem, na który została skierowana przesyłka, listonosz nie podjął próby doręczenia ani nie pozostawił żadnego awiza, na dowód których to okoliczności załączyła pisemne oświadczenia: swoje, matki B. S. i członka wspólnoty mieszkaniowej. O wydaniu nakazu zapłaty dowiedziała się w dniu 23 lipca 2020 roku z treści zawiadomienia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. egzekucyjnego.

D. Z. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła zasadności żądania pozwu tak co do zasady jak i wysokości, podnosząc, że nie zostało ono udowodnione. Pozwana wskazała, że nie zajmowała lokalu przy ul. (...), którego dotyczy wezwanie do zapłaty. Rozliczyła się z należności z tytułu czynszu najmu, nie zostały jej natomiast przedstawione rachunki, które miałyby dokumentować opłaty za media. Fakt natomiast dokonania przez nią zniszczeń w lokalu położonym przy ul. (...) nie został udowodniony.

Pozwana wskazała, że w październiku 2018 roku wpłaciła powodowi kwotę 1.559,27 złotych, która obejmowała: czynsz w kwocie 1.300 złotych, opłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 130 złotych oraz kwoty: 52,42 złotych wynikająca z faktury wystawionej przez (...) spółkę z o.o. w S. w dniu 1 października 2018 roku i 73,58 złotych wynikająca z faktury wystawionej przez Zakład (...) spółkę z o.o. w S. w dniu 15 października 2018 roku. Tymczasem powód ponownie żąda od niej zapłaty tych należności. Następnie w listopadzie 2018 roku wraz z kluczem do lokalu pozostawiła powodowi kwotę 500 złotych na poczet opłat za media. Kwota ta nie obejmowała należności za energię

cieplną udokumentowaną fakturą VAT z dnia 20 listopada 2018 roku, ponieważ o tym rachunku pozwana nie została poinformowana. Pozwana płaciła regularnie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana podniosła, że przy zawarciu umowy najmu nie sporządzono protokołu obejmującego stan lokalu i znajdujących się w nim rzeczy. W dacie wydania lokalu pozwanej był on już zniszczony, gdyż zamieszkiwał w nim wcześniej pies. Powód wynajął ten lokal pozwanej, ponieważ ona również ma psa. Kanapa była zniszczona i te zniszczenia nasiliły się podczas użytkowania. Nieuzasadnione zatem jest żądanie, aby pozwana ponosiła koszty zakupu nowej kanapy.

Postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2020 roku referendarz sądowy uchylił postanowienie z dnia 10 czerwca 2020 roku w przedmiocie nadania nakazowi zapłaty klauzuli wykonalności i oddalił wniosek powoda w tym przedmiocie.

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

W piśmie z dnia 5 marca 2021 roku powód T. K. podtrzymał żądanie pozwu. Podniósł, że wpłata dokonana przez pozwaną w dniu 25 października 2018 roku w kwocie 1.559,27 złotych zaspokoila roszczenie z tytułu czynszu najmu za okres od 19 września 2018 roku do 19 października 2018 roku w kwocie 1.300 złotych. Pozostała kwotę 259,27 złotych zaliczył na poczet najdawniej wymagalnych zaległości z tytułu opłat na rzecz wspólnoty i opłat za media. Wpłacona kaucja pokryła należność z tytułu czynszu najmu za okres od 20 października 2018 roku do 19 listopada 2018 roku.

Powód wskazał też, że wbrew twierdzeniom pozwanej, w dacie wydania lokalu i jego wyposażenie znajdowały się w dobrym stanie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 lutego 2018 roku T. K. zawarł z D. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na podstawie której T. K. oddał najemczynie w użytkowanie ww. lokal wraz z urządzeniami (meble, sprzęt gospodarstwa domowego). W umowie wskazano, że wykaz urządzeń oddanych w użytkowanie oraz opis stanu technicznego lokalu stanowiąc będzie załącznik do umowy (w dniu odbioru kluczy). W treści umowy wskazano, że obejmując przedmiot najmu najemczynie nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego (§ 2 ust. 3).

Zgodnie z postanowieniem § 3 umowy, najemczynie obowiązana była uiszczać czynsz najmu w kwocie 1.300 złotych, w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego. Zgodnie z § 4 umowy zobowiązana była nadto do uiszczania opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 130 złotych miesięcznie oraz do ponoszenia kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu (prąd, (...), woda zimna).

Zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 2 umowy najmu, najemczynie wpłaciła kaucję w kwocie 1.300 złotych, która podlegała zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a każdej ze stron przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 1 umowy, po zakończeniu najmu, najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

W dacie wydania kluczy do lokalu nie sporządzono protokołu dokumentującego stan lokalu ani wykazy znajdujących się w nim rzeczy. Nie sporządzono również zdjęć lokalu.

Pozwana D. Z. zamieszkała w lokalu z psem.

Dowód:

-umowa najmu k. 6 – 7, k. 103 – 104,

-przesłuchanie powoda T. K. k. 161 – 164,

-przesłuchanie pozwanej D. Z. k. 164 – 166.

W dniu 19 września 2018 roku (...) Spółka Akcyjną w Pozwaniu wystawiła fakturę VAT na kwotę 137,37 złotych tytułem sprzedaży energii elektrycznej do lokalu przy ul. (...).

W dniu 16 listopada 2018 roku (...) Spółka Akcyjną w Pozwaniu wystawiła fakturę VAT na kwotę 125,99 złotych tytułem sprzedaży energii elektrycznej do lokalu przy ul. (...).

Dowód:

-faktury VAT k. 22 – 23.

W dniu 1 października 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawiła fakturę VAT na kwotę 55,42 złotych tytułem sprzedaży energii cieplnej do lokalu przy ul. (...).

W dniu 31 października 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawiła fakturę VAT na kwotę 69,85 złotych tytułem sprzedaży energii cieplnej do lokalu przy ul. (...).

W dniu 30 listopada 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawiła fakturę VAT na kwotę 94,37 złotych tytułem sprzedaży energii cieplnej do lokalu przy ul. (...).

Dowód:

-faktury VAT k. 24 – 26.

W dniu 15 października 2018 roku Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawił fakturę VAT na kwotę 73,85 złotych tytułem dostawy wody do lokalu przy ul. (...).

Dowód:

-faktura VAT k. 27.

W dniu 25 listopada 2015 roku D. Z. przelała na rzecz T. K. kwotę 1.559,27 złotych tytułem „ (...) Października 55,42 + 73,85 + 130 + 1300”.

Kwotę tą T. K. zaliczył na poczet czynszu najmu za okres od 19 września 2018 roku do 19 października 2018 roku (1.300 złotych), opłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (130 zł) oraz na poczet faktur wystawionych przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w dniu 1 października 2018 roku (k. 24 akt sprawy) i w dniu 15 października 2018 roku (k. 27 akt sprawy).

Dowód:

-potwierdzenie wykonania przelewu k. 106,

-przesłuchanie powoda T. K. k. 161 – 164.

W dniu 29 listopada 2018 roku D. Z. złożyła oświadczenie, w którym przyznała, że zużycie kanapy z lewej i prawej strony (podłokietników) nastąpiło w trakcie wynajmowania przez nią lokalu przy ul. (...). Wskazała numer polisy ubezpieczenia, z którego może nastąpić naprawienie szkody w tym zakresie.

W dniu 29 listopada 2018 roku D. Z. oświadczyła, że prosi o zaksięgowanie wpłaconej kaucji na poczet czynszu najmu za listopad 2018 roku, opłaty za media i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, po udokumentowaniu ich wysokości, zapłaci przelewem. Wskazała, że w sprawie roszczeń związanych ze zniszczeniem mienia należy kontaktować się z ubezpieczycielem (...) Spółką Akcyjną w W..

Dowód:

-oświadczenia k. 29 – 30.

Umowa najmu została rozwiązana ze skutkiem na dzień 30 listopada 2018 roku. Klucze do lokalu wraz z pisemnymi oświadczeniami z dnia 29 listopada 2018 roku D. Z. pozostawiła w skrytce pocztowej.

Niesporne.

T. Z. zaliczył wpłaconą kaucję w kwocie 1.300 złotych na poczet czynszu najmu za okres od dnia 19 września 2018 roku do dnia 19 października 2018 roku.

Dowód:

-przesłuchanie powoda T. K. k. 161 – 164.

W dniu 1 grudnia 2018 roku powód T. K. dokonał oględzin lokalu. Pozwana D. Z. nie była obecna podczas oględzin.

T. K. sporządził protokół odbiorczy lokalu, w którym odnotował, że zastał:

1. uszkodzone oparcia kanapy wypoczynkowej, zniszczenia znaczne najprawdopodobniej podrapane przez psa, zerwana derma,
2. pogryziony i podrapany narożnik przy wejściu do salonu,
3. ułamany uchwyt od pryszniczicy firmy (...),
4. połamana głowica termostatyczna w łazience,
5. odkurzacz elektrolux E. i wszystkie filtry zapchane sierścią, wydzielający się z niego smród zwierzęcy uniemożliwia użytkowanie (koszt zakupu 300 złotych).

Dowód:

-protokół odbiorczy lokalu mieszkalnego k. 9,

-zdjęcia lokalu k. 10 – 14,

-przesłuchanie powoda T. K. k. 161 – 164.

Powód T. K. otrzymał ofertę obejmującą usługę naprawy wyszczególnionych elementów wyposażenia:

1. naprawa narożnika ściennego, szpachlowanie i malowanie całej powierzchni ściany farbą lateksową wraz z materiałami: koszt 200 złotych,
2. wymiana głowicy termostatycznej: koszt 200 złotych, głowica termostatyczna: 70 złotych,
3. wymiana uchwyty prysznicowej firmy (...): koszt zakupu z przesyłką 192 złote, wymiana 60 złotych.

Dowód:

-oferta na usługę naprawy k. 15.

T. K. kupił nową kanapę za kwotę 1. 649 złotych. Poniósł koszty transportu kanapy w kwocie 85 złotych.

Dowód:

-faktura k. 20,

-potwierdzenie operacji k. 21.

Powód T. K. wezwał pozwaną D. Z. do zapłaty kwoty 3.993,85 złotych, w terminie 3 dni od dnia odbioru wezwania do zapłaty, tytułem wierzytelności związanej z najmem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Na kwotę ta składały się należności z następujących tytułów:

-477 złotych tytułem czynszu najmu za okres od 19 listopada 2018 roku do 30 listopada 2018 roku,

-556,85 złotych tytułem nieopłaconych rachunków za media,

-390 złotych tytułem opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej za okres trzech miesięcy,

-200 złotych tytułem kosztów naprawy narożnika z malowaniem ściany,

-372 złote tytułem kosztów napraw uszkodzeń w łazience, tj. wymiany głowicy termostatycznej, (120 złotych), wymiany ułamanego uchwyty prysznicowego (252 złote), koszty wymiany (50 złotych),

-1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów wymiany zdewastowanej kanapy,

-150 złotych tytułem kosztów windykacji.

Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanej w dniu 11 stycznia 2019 roku.

Dowód:

-przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania k. 16 – 17, k. 58,

-wydruk ze strony operatora pocztowego k. 18.

Pozwana D. Z. odmówiła zapłaty, podnosząc, że nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...), którego dotyczą wskazane w piśmie rozliczenia.

Następnie, sporządziła pismo, datowane na 15 stycznia 2019 roku, w którym oświadczyła, że wносиła o zarachowanie wpłaconej kaucji na poczet czynszu najmu za listopad. Żądanie natomiast zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 2. 420 złotych wraz z kosztami windykacji jest niezasadne, ponieważ brak dokumentacji zdjęciowej wskazującej na rodzaj i zakres zniszczeń oraz dowodów na poniesienie z tego tytułu kosztów.

Dowód:

-pismo z dnia 15.01.2019 r. k. 19, k. 60, k. 74, k. 107,

-pismo z dnia 15.01.2019 r. k. 59, k. 73, k. 108 – 109.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części co do kwoty 1.419,85 złotych i odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczonych od tej kwoty od dnia 15 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty.

W przedmiotowej sprawie powód T. K. domagał się zasądzenia od pozwanej D. Z. kwoty 3.791,85 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty.

Powód wywodził swoje roszczenie z łączącej strony umowy najmu lokalu i domagał się zapłaty od pozwanej czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu za okres do dnia faktycznego zajmowania lokalu (tj. 30 listopada 2018 roku), a także kosztów przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

Podstawę prawną żądania pozwu w zakresie czynszu najmu w kwocie 443 złotych oraz opłat związanych z korzystaniem z lokalu (opłaty za energię elektryczną, energię cieplną i zimną wodę) w kwocie 556,85 złotych) stanowił 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. 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).

Niesporne pomiędzy stronami było, że umowa najmu obowiązywała od dnia 19 lutego 2018 roku do dnia 30 listopada 2018 roku i w tym okresie pozwana zobligowana była, stosownie do postanowienia § 3 i 4 umowy uiszczać: czynsz najmu w kwocie 1.300 złotych miesięcznie, opłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 130 złotych miesięcznie oraz świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj. prąd, energię cieplną i zimną wodę.

Powód domagał się zapłaty kwoty 473 złotych tytułem czynszu najmu za okres od dnia 19 listopada 2018 roku do dnia 30 listopada 2018 roku (11 dni), kwoty 390 złotych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz kwoty 556,85 złotych tytułem opłat za prąd, energię cieplną i zimną wodę i roszczenie w tym zakresie należało uznać za uzasadnione.

Pozwana, na której, stosownie do treści przepisu art. 6 k.c., spoczywał ciężar dowodu co do faktów niweczących zasadność żądania pozwu, nie wykazała, aby zaspokoila roszczenia z powyższych tytułów.

Powód wyjaśnił, że wpłata dokonana przez pozwaną w dniu 25 października 2018 roku została zarachowana na poczet czynszu najmu za okres od dnia 19 września 2018 roku do dnia 19 października 2018 roku. Wpłacona przy zawarciu umowy kaucja została natomiast zaliczona na poczet czynszu najmu za okres od dnia 20 października 2018 roku do dnia 18 listopada 2018 roku, zgodnie z wnioskiem pozwanej w tym przedmiocie. Pozwana znajdowała się w posiadaniu lokalu do dnia 30 listopada 2018 roku, a zatem winna zapłacić powodowi czynsz najmu również i za okres od dnia 19 listopada 2018 roku do dnia 30 listopada 2018 roku. Powód wyliczył dochodzoną z tego tytułu kwotę w ten sposób, że podzielił kwotę czynszu najmu, tj. 1.300 złotych przez 30 dni, a następnie uzyskana kwotę pomnożył przez 11 dni: $1.300 \text{ zł} : 30 = 43 \text{ zł} \times 11 \text{ dni} = 473 \text{ zł}$. Taki sposób ustalenia wysokości czynszu najmu należy uznać za prawidłowy, a kwotę tę za należną powodowi.

Pozwana nie wykazała również, aby w okresie związania stron umową regularnie uiszczała opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i aby zaspokoila roszczenie z tego tytułu za każdy miesiąc obowiązywania umowy. Powód przyznał, że zgodnie z tytułem wpłaty z dnia 25 października 2018 roku, kwotę 130 złotych zaliczył na poczet opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, jednakże wpłata ta nie zaspokoila jego roszczeń z tego tytułu i do zapłaty pozostały należności za okres 3 miesięcy. Pozwana zeznała, że wpłat na poczet należności wynikających z umowy dokonywała bezpośrednio do rąk powoda i dlatego nie dysponuje żadnymi dowodami wpłat. Zgodnie z przepisem art. 462 § 1 k.c., dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela pokwitowania. Pokwitowanie stanowi potwierdzenie spełnienia świadczenia przez dłużnika i z jego udzieleniem wiąże się domniemanie, że świadczenie zostało spełnione. Okazanie przez dłużnika pokwitowania wystawionego przez wierzyciela skutkuje przeruceniem na tego ostatniego ciężaru obalenia domniemanie związanego z posiadaniem pokwitowania poprzez udowodnienie, że dłużnik zobowiązania nie wykonał. Brak pokwitowań nie wyklucza możliwości wykazania powyższego faktu za pomocą wszelkich innych przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego środków dowodowych. Zeznania pozwanej w charakterze strony nie mogą w okolicznościach faktycznych sprawy stanowić wystarczającego dowodu

na okoliczność spełnienia świadczenia. Dowód z zeznań stron jako źródło poznania prawdy jest bardzo niepewny. Dlatego też w ramach oceny dowodów ich zeznania muszą być szczególnie dokładnie weryfikowane. Powinno to następować przez ich konfrontację z innymi dowodami oraz zasadami wiedzy i doświadczenia. Samo ewentualne stwierdzenie ich wyższej wiarygodności od zeznań drugiej strony jest zdecydowanie niewystarczające (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 września 2019 roku, I ACa 19/19). Powód stanowczo przeczył, aby pozwana opłacała regularnie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a zeznania pozwanej co do tego, że wywiązywała się z obowiązku w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w innych dowodach, a zatem nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Ustalenie zatem, zgodnie z twierdzeniami strony pozwanej, że roszczenie zostało zaspokojone w całości było niemożliwe. Zaniechanie przez pozwaną żądania pokwitowania przez powoda pobierania od niej jakichkolwiek kwot na poczet wykonania umowy najmu obciąża pozwaną.

Pozwana nie wykazała również, aby zaspokoila roszczenie z tytułu opłat za media dostarczone do lokalu w okresie obowiązywania umowy, tj. za energię elektryczną, energię ciepłą i zimną wodę. Obowiązek ponoszenia przez pozwaną opłat z tego tytułu wynika wprost z umowy, a wysokość należności z tego tytułu – z załączonych do pozwu faktur wystawionych przez dostawców mediów. Pozwana podniosła, że w dniu 30 listopada 2018 roku wraz z kluczami, do skrytki pocztowej włożyła również pieniądze w kwocie 500 złotych, które miały być przeznaczone na zapłatę należności za media dostarczone do lokalu do dnia 30 listopada 2018 roku. Powód zaprzeczył, aby taka kwota została mu przekazana, a zeznania pozwanej w charakterze strony co do faktu przekazania kwoty 500 złotych nie znajdują potwierdzenia w żadnym innym dowodzie. Sąd uznał zatem, że powódka nie udowodniła, aby świadczenie z tego tytułu spełniła. Należność z tego tytułu wynosi łącznie 556,85 złotych.

Żądanie natomiast obejmujące zwrot wydatków na poczet: odszkodowania za naprawę narożnika z malowaniem ściany, naprawy uszkodzeń w łazience oraz wymiany kanapy nie zostało udowodnione.

W związku z zakończeniem najmu na pozwanej spoczywał – stosownie do postanowienia § 7 ust. 1 umowy najmu oraz przepisu art. 675 § 1 k.c. – obowiązek zwrócenia lokalu w stanie niepogorszonym. Zgodnie z treścią § 1 zdanie drugie tego przepisu najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem jej prawidłowego używania. Niedopełnienie zaś obowiązku określonego w przepisie art. 675 § 1 k.c. zdanie pierwsze, tj. zwrócenie lokalu w stanie wykraczającym poza jego prawidłowe używanie stanowi niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, które może skutkować powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie przepisu z art. 471 k.c.

Jak wynika z przepisu art. 675 § 1 zdanie pierwsze k.c. odpowiedzialność najemcy za stan zwracanej rzeczy najętej nie obejmuje odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania, a więc używania rzeczy w sposób określony w umowie, a w gdy umowa nie określa sposobu korzystania z rzeczy, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1k.c.). „Zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania” jest określeniem, które wymaga każdorazowego odniesienia treści stosunku do cech konkretnego przedmiotu najmu, wyznaczonych przez jego przeznaczenie oraz sposób postępowania zmierzający do wykorzystania jego cech funkcjonalnych. Jeżeli nie ma w tym zakresie szczególnych ustaleń stron, dokonuje się oceny obiektywnej, w ramach której uwzględnia się zalecenia wynajmującego dotyczące prawidłowego używania rzeczy (przeznaczenia, sposobu i częstotliwości zabiegów konserwacyjnych itp.), a przy braku takich zaleceń uwzględnia się przeznaczenie lokalu oraz sposób postępowania zapewniający jego funkcjonalnych.

Stosownie do treści postanowienia § 2 umowy najmu jej przedmiotem był lokal wraz z wyposażeniem, a wykaz wyposażenia lokalu oraz opis jego stanu technicznego miał stanowić załącznik do umowy. Niesporne jest, że taki wykaz nie został sporządzony.

Powód podnosił, że w dacie jego wydania lokal znajdował się w dobrym stanie. Pozwana okoliczności tej zaprzeczyła, podniosła, że wyposażenie lokalu nie było w stanie idealnym i nie zniszczyła narożnika, głowicy termostatycznej ani uchwyty prysznicowego. Przyznała jedynie, że do uszkodzenia podłokietników w kanapie doszło w okresie, kiedy wynajmowała lokal.

Odnosząc się do żądania zapłaty przez pozwaną kwoty 1.800 złotych tytułem zakupu nowej kanapy, wskazać należy, że z materiału dowodowego sprawy wynika, że zniszczona kanapa nie była nowa. Żądanie zatem zwrotu wydatków poniesionych na poczet zakupu nowej kanapy należy uznać za nieuzasadnione. Na gruncie prawa cywilnego szkoda definiowana jest jako uszczerbek w majątku poszkodowanego, a naprawienie szkody winno uszczerbek ten zrekomensować. W majątku powoda, na skutek zniszczenia używanej kanapy, doszło do uszczerbku w postaci braku możliwości korzystania z tego mebla, a zatem odszkodowanie winno odpowiadać nie kosztom zakupu nowej kanapy, lecz wartości zniszczonego mebla. Powód zaś, na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie wykazał, aby wartość zniszczonej kanapy odpowiadała cenie sprzedaży nowej kanapy powiększonej o koszty jej transportu. Powód mógłby ewentualnie domagać się zwrotu równowartości kanapy rzekomo zniszczonej przez pozwaną, lecz w tym zakresie nie wskazał jej wartości, domagając się zwrotu kosztów zakupu nowej kanapy. Powód co prawda w pozwie wniósł co prawda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność szkody wyrządzonej w wynajętym przez pozwaną mieszkaniu, lecz po zobowiązaniu go do oświadczenia, czy podtrzymuje zawarty w pozwie wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a jeśli tak, to do sprecyzowania zawartego w pozwie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego poprzez wskazanie, dowodu z opinii jakiego konkretnie biegłego dopuszczenia powód się domaga, w terminie 14 dni, pod rygorem pominięcia tego dowodu na podstawie art. 235¹ k.p.c. w zw. z art. 235² § 1 pkt 6 k.p.c.; w piśmie z dnia 25 lutego 2022 r. wniosek ten cofnął. Stąd też ewentualna wartość szkody powoda w postaci uszkodzenia kanapy nie została w niniejszej sprawie wykazana, a w tym zakresie na powodzie spoczywał ciężar dowodu.

Materiał dowodowy sprawy nie dał również podstaw do ustalenia, aby pozwana ponosiła odpowiedzialność za stwierdzone w lokalu po jego wydaniu uszkodzenie narożnika, głowicy termostatycznej i uchwytu prysznicowego. Z powodu braku wykazu urządzeń dokumentującego stan lokalu i jego wyposażenia w dacie wydania lokalu, nie sposób ustalić, w jakim faktycznie stanie znajdował się lokal w dacie zawarcia umowy. Tym samym, nie sposób ustalić w sposób nie budzący wątpliwości, że ww. uszkodzenia są następstwem używania lokalu w sposób wykraczający poza następstwa prawidłowego używania lokalu i jego wyposażenia. A jak już wyżej wskazano, tylko za takie zużycie najemca ponosi odpowiedzialność. Fakt zaś, że w umowie zostało wskazane, że pozwana nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego, nie oznacza, że lokal i jego wyposażenie było w idealnym stanie. Pozwana wyjaśniła, że z tego powodu, że w lokalu miał zamieszkać pies, nie zgłaszała, że urządzenia w lokalu noszą ślady użytkowania. Powód nie udowodnił również, aby poniósł wydatki na usunięcie ww. zniszczeń w dochodzonej pozwem kwocie. Zeznał, że wymienił termostat i uchwyt prysznicowa, ale nie pamięta ile zapłacił. Stąd też złożona oferta na wykonanie usług nie może stanowić podstawy do ustalenia, że powód poniósł koszty w żądanej pozwem kwocie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1. 419,85 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 15 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2 wyroku).

Na zasądzoną pozwem kwotę składa się należność z tytułu: czynszu najmu za okres od dnia 19 listopada 2018 roku do dnia 30 listopada 2018 roku w kwocie 473 złotych, opłata na rzecz wspólnoty mieszkaniowej za trzy miesiące w kwocie 390 złotych oraz opłaty za media w kwocie 556,85 złotych.

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).

W wezwaniu do zapłaty powód oznaczył termin płatności na 3 dni od jego doręczenia. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 11 stycznia 2019 roku, a zatem pozwana zobowiązana było do zapłaty należności na rzecz powoda do dnia 14 stycznia 2019 roku. Skoro tego nie uczyniła, od dnia następnego, tj. 15 stycznia 2019 roku pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2019 roku.

Ustalenia faktyczne w sprawie oparte zostały o przedłożone przez obydwie strony dokumenty prywatne w szczególności w postaci umowy najmu oraz faktur VAT i rachunków, których treść jak i autentyczność nie była przez strony kwestionowana. Sąd dał nadto wiarę zeznaniom powódki i pozwanego w charakterze strony, jednakże zeznania te okazały się niewystarczające do poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami każdej ze stron. Sąd miał na względzie, że każda ze stron była zainteresowana uzyskaniem korzystanego dla siebie wyniku procesu, stąd ich zeznania uznał za wiarygodne jedynie w tym zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności w dowodach z dokumentów. Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego został przez stronę powodową cofnięty, o czym była już mowa powyżej.

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 nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powód poniósł następujące koszty procesu: 25 złotych tytułem opłaty od pozwu, 900 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata, obliczone na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 942 złotych.

Pozwana poniosła następujące koszty procesu: 900 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata, obliczone na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 917 złotych.

Żądanie pozwu zostało uwzględnione w zakresie kwoty stanowiącej 37,44 % dochodzonego roszczenia (1.419,85 zł z dochodzonej pozwem kwoty 3.791,85 zł), wobec czego pozwana winna zwrócić powodowi kwotę stanowiącą 37,44% poniesionych przez niego kosztów procesu, tj. kwotę 352,68 złotych ($942 \text{ zł} \times 37,44\% = 352,68 \text{ zł}$), a powód winien zwrócić pozwanej 62,56% poniesionych przez nią kosztów procesu, tj. kwotę 573,67 złotych ($917 \text{ zł} \times 62,56\% = 573,67 \text{ zł}$).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 3, po wzajemnej kompensacji, zasądził od powoda T. K. na rzecz pozwanej D. Z. koszty procesu w kwocie 221 złotych ($573,67 \text{ zł} - 352,68 \text{ zł} = 221 \text{ zł}$).

O nieuiszczonych kosztach sądowych, na które składa się kwota 75 złotych tytułem opłaty od pozwu, która wobec stwierdzenia prawomocności nakazu zapłaty, została zwrócona powodowi, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 ze zm.). Zważywszy że przy rozstrzygnięciu o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych należy stosować zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, kosztami tymi należało obciążyć każdą ze stron, w zakresie, w jakim sprawę przegrała.

Zważywszy na powyższe, Sąd odpowiednio:

- w punkcie 4 wyroku nakazał pobrać od powoda T. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę stanowiącą 62,56 % tych kosztów, tj. 46,92 złotych ($75 \text{ zł} \times 62,56\% = 46,92 \text{ zł}$),

-w punkcie 5 wyroku nakazał pobrać od pozwanej D. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę stanowiącą 37,44% tych kosztów, tj. 28,08 złotych ($75 \text{ zł} \times 37,44 \% = 28,08 \text{ zł}$).