

Sygn. akt: I C 951/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **M. P.**

o zapłatę

I. utrzymuje w mocy nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 grudnia 2015r. wydany w sprawie I Nc 1282/15 co do kwoty 907, 46zł (dziewięćset siedem złotych i czterdzieści sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od 11 lipca 2015 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie nakaz zapłaty uchyla i powództwo oddala;

III. zasądza od powoda Z. K. na rzecz pozwanej M. P. kwotę 200 zł (dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje ściągnąć powoda Z. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 160, 30 zł (sto sześćdziesiąt złotych i trzydzieści groszy) z tytułu kosztów sądowych, od obowiązku uiszczenia których została zwolniona pozwana

Dnia 16 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji **co do pkt. I do kwoty 907, 46zł wraz z odsetkami ustawowymi od 11 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz pkt. III** na rzecz wierzyciela **Z. K. (PESEL (...))** przeciwko pozwanej **M. P. (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urzędom oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wynoszą 126zł (słownie sto dwadzieścia sześć złotych)

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia Sądu Rejonowego w Gdyni

Joanna Jank

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi powoda r. pr. M. C..

Sygnatura akt: I C 951/16

UZASADNIENIE

Powód Z. K. wniósł pozew przeciwko M. P., domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 3.042,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2015r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwana wystawiła powodowi weksel in blanco w celu zabezpieczenia umowy najmu. W związku z bezumownym korzystaniem z lokalu przez pozwaną po wygaśnięciu umowy najmu oraz niezapłaceniem przez nią należności za opłaty eksploatacyjnej za styczeń 2015r. i inne należności wynikające z zawartej umowy najmu, w tym wynikające ze zniszczeń stwierdzonych przez powoda w lokalu, powód w dniu 24 lutego 2015 roku wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 3.042,24 zł. Pozwana przyznała na piśmie z dnia 29 stycznia 2015r., że bezumownie korzysta z lokalu i że w związku z tym zobowiązana jest do uiszczenia opłaty w wysokości 100 zł za dzień bezumownego korzystania z lokalu. Jednocześnie zobowiązała się do oddania kluczy z dnia 30 lub 31 stycznia 2015r. W dniu 30 stycznia 2015r. pozwana oddała klucze do lokalu, co potwierdza oświadczenie A. C. (1) z dnia 23 lutego 2015r. Pozwana nie zareagowała na wezwanie do zapłaty. Wobec czego w dniu 26 czerwca 2015r. pełnomocnik powoda poinformował pozwaną o uzupełnieniu weksla przez powoda na sumę odpowiadającą zadłużeniu pozwanej tj. na kwotę 3.042,24 zł oraz wezwał ją do jego wykupienia. Na pismo to pozwana nie zareagowała.

(pozew k. 3-4v)

W dniu 16 grudnia 2015r. w sprawie o sygnaturze I Nc 1282/15 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym i nakazał pozwanej M. P., aby zapłaciła powodowi Z. K. kwotę 3.042,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2015r. do dnia zapłaty oraz kwotę 656 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty k. 30)

Pozwana wniosła zarzuty od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

Pozwana zakwestionowała oryginalność podpisu złożonego rzekomo przez się na wekslu in blanco, a także zakwestionowała istnienie samego zobowiązania wekslowego i jego wysokość. Pozwana podniosła, że pod koniec okresu, na jaki umowa najmu została zawarta, strony ustaliły, iż pozwana za zgodą powoda może mieszkać w lokalu dalej, a umowa zostanie przedłużona aneksem w miesiącu styczniu 2015r. na kolejny rok. Pozwana prosiła kilka razy powoda o spotkanie celem podpisania aneksu na dalszy okres, ale powód nie miał czasu się z nią spotkać. Pozwana wskazuje, że uiszczała należność za miesiąc styczeń 2015r. w gotówce do rąk powoda. W dniu 28 stycznia 2015r. wskutek decyzji o rozstaniu z partnerem pozwana ustaliła, iż wyprowadza się do swojej matki, zaś D. D. pozostanie w lokalu powoda. W dniu 29 stycznia 2015r. na spotkaniu stron doszło do porozumienia odnośnie zapłaty za czas, w którym mieszkanie będzie pozostawało bez lokatorów. Powód zasugerował, że z uwagi na brak formalnej umowy najmu za miesiąc styczeń 2015r. pozwana powinna odręcznie napisać do niego pismo z prośbą o nienaliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Podczas tego spotkania powód stwierdził, iż należności wynikające z odczytu mierników za wodę i prąd zużyty w miesiącu styczniu 2015r. rozliczy z kaucji. Przed wydaniem lokalu pozwana wraz z bliskimi dokonała gruntownego uprzątnięcia lokalu. Pozwana wskazała, że jednymi uszkodzonymi rzeczami w lokalu było lustro w łazience i drzwi wejściowe. Pozwana zarzuciła, że w umowie nie wskazano, że weksel zabezpieczający roszczenia powoda z umowy najmu ma być wekslem in blanco, nie określono warunków na jakich powód może dokonać wypełnienia weksla, ani też nie ustalono na jaką okoliczność weksel miałby zostać przez pozwaną wystawiony. Dalsze zastrzeżenia pozwanej budzi fakt, że weksel został wypisany na wycofanym z obiegu formularzu weksla, kwota zobowiązania wpisana cyfrą i słowami nosi znamiona poprawiania, a nadto pozwana nie przypomina sobie faktu podpisania weksla in blanco. Pozwana kwestionuje też wysokość ewentualnego zobowiązania wekslowego, podnosząc, że zgodnie z ustaleniami przekazała powodowi należności za miesiąc styczeń 2015r., a także wskazała, że zniszczenia

drzwi i lustra oraz opłaty eksploatacyjne winny zostać pokryte z kaucji gwarancyjnej, co wynika jasno z treści zawartej umowy. Pozwana kwestionuje także zakres i wysokość rzekomych szkód powstałych w mieszkaniu, a także podnosi, że z winy powoda nie doszło do protokolarnego przekazania lokalu w dniu 30 stycznia 2015r., albowiem odmówił on przybycia na spisanie protokołu zdania lokalu. Z ostrożności procesowej pozwana wskazuje, iż mimo zwrotu lokalu w dniu 30 stycznia 2015r. powód dokonał oględzin dopiero w dniu 23 lutego 2015r., co wskazuje, że przez okres 23 dni nikt nie zaglądał do lokalu.

(zarzuty od nakazu zapłaty k. 33-39)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 stycznia 2014r. powód Z. K. jako wynajmujący zawarł z pozwaną M. P. jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w R. przy ul. (...) o powierzchni 20 m² na okres jednego roku tj. do dnia 5 stycznia 2015r. z możliwością przedłużenia na warunkach wymagających odrębnych negocjacji. Umowa podlegała wypowiedzeniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia po upływie sześciu miesięcy od daty podpisania umowy. Termin wypowiedzenia przypadał każdorazowo na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z § 4 umowy najmu na koszt najmu składały się: czynsz w wysokości 400 zł oraz opłata zryczałtowana z tytułu ogrzewania mieszkania, opłaty administracyjnej, sprzątnięcia klatki schodowej oraz oświetlenia klatki schodowej, konserwacji domofonu, cyfrowej anteny zbiorczej w wysokości 300 zł, a także opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników oraz wywozu śmieci. Czynsz był płatny z góry do dnia 5 danego miesiąca, a wszystkie opłaty związane z eksploatacją mieszkania płatne były do dnia 5 – tego następnego miesiąca administratorowi budynku. W myśl § 5 umowy najemca zobowiązany był do złożenia kaucji w wysokości 1.000 zł i weksla. Po rozwiązaniu umowy kaucja w całości miała zostać zwrócona po opłaceniu przez najemcę wszelkich należności związanych z czynszem, opłatami w terminie miesiąca od ustania umowy najmu. Warunkiem zwrotu kaucji był zwrot lokalu w wyznaczonym terminie w stanie niepogorszonym określonym w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia przejęcia lokalu do użytkowania oraz po uregulowaniu wszelkich należności. Brak wydania lokalu na dzień zakończenia umowy najmu powodował naliczanie odszkodowania w wysokości 100 zł za każdy dzień zajmowania lokalu, pomimo wygaśnięcia najmu. Jednocześnie, stosownie do § 8 umowy pozwana wyraziła zgodę na ściąganie należności z tytułu nieopłaconych czynszów, opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych należności związanych z najmem przedmiotowego lokalu z weksla bez protestu. Zgodnie z § 16 umowy do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu uprawniony był także konkubent powódki D. D.. Przy podpisaniu umowy pozwana wręczyła powodowi kaucję w wysokości 1.000 zł.

(dowód: umowa najmu z dnia 6 stycznia 2014r. k. 16-17)

Przy podpisaniu umowy pozwana wręczyła powodowi weksel in blanco.

(dowód: weksel k. 5)

Przy zawarciu umowy najmu konkubent pozwanej D. D. podpisała protokół zdawczo – odbiorczy i wskazał, że lokal został wydany bez uszkodzeń.

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 83, zeznania świadka D. D. płyta CD k. 121)

Na początku stycznia 2015r. pozwana wręczyła powodowi czynsz najmu za miesiąc styczeń 2015r., zaś powód tę kwotę przyjął i nie sprzeciwiał się dalszemu zamieszkiwaniu pozwanej w przedmiotowym lokalu.

(dowód: przesłuchanie powoda płyta CD k. 121, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 121, zeznania świadka J. B. płyta CD k. 93)

W dniu 29 stycznia 2015r. pozwana spotkała się z powodem w kawiarni. W czasie tego spotkania pozwana podpisała oświadczenie, zgodnie z którym wniosła o przepisanie umowy najmu na nowego najemcę, zobowiązała się do

przekazania lokalu w dniu 30 lub 31 stycznia 2015r., a także zwróciła się z prośbą o nienaliczanie odszkodowania w wysokości 100 zł za każdy dzień wynajmowania lokalu pomimo wygaśnięcia umowy i jednocześnie zobowiązała się do uregulowania należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych do dnia przepięcia umowy na nowego najemcę. Nadto, pozwana oświadczyła, że całą kaucję przekazuje na odmalowanie mieszkania.

(dowód: oświadczenie pozwanej z dnia 29 stycznia 2015r. k. 20, zeznania świadka J. B. płyta CD k. 93, przesłuchanie powoda płyta CD k. 121, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 121)

W dniu 30 stycznia 2015r. matka pozwanej K. A. przekazała klucze do przedmiotowego lokalu A. C. (1).

(dowód: zeznania świadka K. A. płyta CD k. 113, zeznania świadka A. C. (1) płyta CD k. 113, oświadczenie z dnia 23 lutego 2015r. k. 19)

Opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu nr (...) przy ul. (...) w R. za miesiąc styczeń 2015r. wynosiły 206,07 zł.

(dowód: wymiar opłat nr (...) k. 15)

W dniu 2 lutego 2015r. powód zawarł umowę najmu lokalu nr (...) z kolejnym najemcą A. C. (2). Przy podpisaniu tej umowy stwierdzono następujące uszkodzenia w lokalu: naderwany blat komody RTV, dziura w szafie dwudrzwiowej, wygięta półka w szafie wiszącej, zbite lustro w łazience, drzwi wejściowe oklejone folią, która się odkleja i jest pęknięta w kilku miejscach, brak chromowanego korka odpływu w łazience, drzwi łazienkowe i wejściowe do wymiany.

(dowód: umowa najmu z dnia 2 lutego 2015r. k. 78-79, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 2 lutego 2015r. k. 81, zeznania świadka W. K. płyta CD k. 113, zeznania świadka A. C. (2) płyta CD k. 113)

Z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych przez pozwaną powód poniósł następujące koszty:

- w dniu 19 lutego 2015r. koszt naprawy uszkodzonych mebli tj. szafy (wymiana drzwi) i komody (wymiana blatu) w wysokości 210,33 zł oraz wymiany uszkodzonych drzwi z przebrojeniem w wysokości 150,06 zł;

- w dniu 4 lutego 2015r. koszt zakupu dwóch par drzwi w wysokości 275,98 zł;

- w dniu 4 lutego 2015r. koszt zakupu lustra prostokątnego w wysokości 65 zł.

(dowód: wykaz uszkodzeń w lokalu mieszkalnym nr (...) k. 10, faktury VAT k. 11-14)

Pismem z dnia 24 lutego 2015r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 1.900 zł, opłat licznikowych za styczeń 2015r. w kwocie 206,07 zł oraz kosztów naprawy, wymiany uszkodzenia mienia i wyposażenia w wysokości 936,17 zł.

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2015r. k. 9)

Pismem z dnia 26 czerwca 2015r. powód zawiadomił pozwaną o uzupełnieniu weksla in blanco zgodnie z treścią 5 umowy najmu na kwotę 3.042,24 zł i wezwał ją do wykupu weksla w terminie do dnia 10 lipca 2015r.

(dowód: wezwanie do wykupu weksla z dnia 26 czerwca 2015r. k. 18)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, dowodu z zeznań świadków J. B., A. C. (1), W. K., K. A., A. C. (2), D. D. oraz na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanych.

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów prywatnych, w szczególności umów najmu, weksła, protokołów zdawczo – odbiorczych, oświadczenia pozwanej z dnia 29 stycznia 2015r., faktur VAT, wezwań do zapłaty i wykupienia weksła, są w pełni wiarygodne, albowiem ostatecznie żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Co prawda w zarzutach od nakazu zapłaty pozwana zakwestionowała autentyczność weksła, jednak na rozprawie cofnęła ten zarzut.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego to zdaniem Sądu brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadków J. B. A. C. (1), W. K. i A. C. (2). Podkreślić bowiem należy, iż wymienione osoby nie pozostają ze stronami niniejszego sporu w takim stosunku faktycznym czy prawnym, który mógłby mieć wpływ na wiarygodność ich zeznań. Żadna z wymienionych osób nie miała interesu, aby zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron. Nadto, należy wskazać, że zeznania ww. świadków znajdują potwierdzenie w innych dowodach zebranych w niniejszej sprawie. Zeznania J. B. co do zawarcia przez strony dorozumianej umowy najmu oraz okoliczności spotkania stron w dniu 29 stycznia 2015r. korelują z zeznaniami pozwanej, a także powoda. Z kolei zeznania A. C. (1) co do okoliczności wydania kluczy do lokalu są zgodne z zeznaniami stron, zeznaniami świadka K. A., jak również znajdują potwierdzenie w treści dokumentu w postaci oświadczenia z dnia 23 lutego 2015r. Sąd dał wiarę także zeznaniom W. K. i A. C. (2) co do stanu lokalu w dniu wydania go przez najemcę powodowi. Zeznania tych świadków korelują choćby z treścią protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 2 lutego 2015r. Z dużą ostrożnością Sąd natomiast podszedł do oceny zeznań byłego konkubenta pozwanej D. D. i matki pozwanej K. A., albowiem z uwagi na bliskie relacje rodzinne czy też wspólne zamieszkiwanie z pozwaną w przedmiotowym lokalu osoby te mogły mieć interes w zeznawaniu na korzyść pozwanej. Ostatecznie, Sąd nie dał wiary obu tym świadkom w zakresie stanu lokalu z dnia wydania. W tym bowiem względzie zeznania tych świadków nie znajdują potwierdzenia w dowodach z dokumentów, w szczególności z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 2 lutego 2015r. oraz zeznaniach świadków W. K. i A. C. (2).

Jeśli chodzi natomiast o ocenę zeznań stron to Sąd dał im wiarę w takim zakresie w jakim korelują z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Przede wszystkim Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej M. P. co do faktu zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu, zapłaty czynszu najmu za miesiąc styczeń 2015r., a także okoliczności spotkania z powodem z dnia 29 stycznia 2015r. i poczynionych na nim ustaleń. W tym zakresie zeznania pozwanej znajdują potwierdzenie w zeznaniach J. B., a także dowodzie z dokumentu w postaci oświadczenia podpisanego w dniu 29 stycznia 2015r. Nadto, należy zauważyć, że powód nie zaprzeczył, iż w styczniu 2015r. pozwana przekazała mu pieniądze z tytułu czynszu, ani też że sprzeciwiał się dalszemu pobyтовowi pozwanej w lokalu w styczniu 2015r., jak również wcześniejszemu wydaniu przedmiotowego lokalu. Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie stanu lokalu w chwili wydania. W tym zakresie Sąd oparł się bowiem na zeznaniach powoda, świadka W. K. i A. C. (2), a także dowodach z dokumentów, o których mowa powyżej.

W niniejszej sprawie powód Z. K. domagał się od pozwanej M. P. – jako wystawcy weksła własnego – zapłaty kwoty 3.042,24 zł. Pozwana w zarzutach od nakazu zapłaty zakwestionowała jednak prawidłowość uzupełnienia weksła przez powoda, w tym istnienie zobowiązania wekslowego i wysokość sumy wekslowej. W tym stanie rzeczy spór pomiędzy stronami przeniósł się na płaszczyznę stosunku podstawowego. Zważyć bowiem należy, iż weksel stanowił zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z zawartej przez strony umowy najmu z dnia 6 stycznia 2014r. Zgodnie zaś z § 8 umowy najmu pozwana wyraziła zgodę na ściąganie należności z tytułu nieopłaconych czynszów, opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych należności związanych z najmem przedmiotowego lokalu z weksła bez protestu. Bez wątplenia zatem weksel, którego dotyczy niniejsze postępowanie, w chwili wystawienia był wekslem in blanco o charakterze gwarancyjnym. Zabezpieczał przyszłe roszczenia powoda mogące wyniknąć z zawartej z wystawcą weksła umowy najmu. Zauważyć należy, że – co do zasady – zobowiązanie wekslowe jest zobowiązaniem o charakterze samodzielnym i abstrakcyjnym, niezależnym od podstawy prawnej jego zaciągnięcia. Objawia się to tym, że zobowiązanie wekslowe co do zasady ucieleśnione zostaje w samym wekslu i treść tego zobowiązania ustala się na podstawie tekstu weksła. Oznacza to, że istnienie i ważność zobowiązania wekslowego nie są zależne od przyczyny wystawienia weksła, a wadliwość, nieważność czy wygaśnięcie stosunku prawnego, który był przyczyną jego wystawienia, nie powoduje utraty roszczenia przez wierzyciela wekslowego, bowiem wystawcę zobowiązuje

samo podpisanie dokumentu mającego przewidzianą przez prawo formę. Jednocześnie podkreślić trzeba, że w stosunku między remitentem, a wystawcą weksla samodzielność zobowiązania wekslowego ulega jednak znacznemu osłabieniu. Wynika to z faktu, że wystawca weksla może formułować wobec remitenta nie tylko zarzuty wekslowe (np. kwestionowania ważności weksla na podstawie art. 101 i 102 Prawa wekslowego), ale również zarzuty odnoszące się do stosunku podstawowego i podważające zarówno istnienie, jak i rozmiar zobowiązania wekslowego (art. 10 Prawa wekslowego). Sytuacja ta określana jest w orzecznictwie mianem "przeniesienia sporu z płaszczyzny stosunku wekslowego na płaszczyznę stosunku prawa cywilnego" (por. wyrok SN z dnia 20 czerwca 2008 r., IV CSK 65/08, Lex nr 453032; z dnia 9 stycznia 2004 r., IV CK 331/02, Lex nr 599559; z dnia 14 marca 1997 r., I CKN 48/97, OSNC 1997/9/124 oraz uchwała 7 sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 19/96, OSNC 1968/5/79 - zasada prawna). Należy przy tym zaznaczyć, że owo "przeniesienie" nie skutkuje zmianą podstawy sporu - ze stosunku prawa wekslowego na stosunek prawa cywilnego. Odwołanie się w zarzutach od nakazu zapłaty do stosunku podstawowego prowadzi jedynie do uwzględnienia tego stosunku w ramach oceny zasadności dochodzonego roszczenia wekslowego. Nadal więc przedmiotem sporu jest roszczenie wekslowe, z tą tylko różnicą, że przy uwzględnieniu również stosunku podstawowego (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 311/10, OSNC-ZD 2011/3/66). Podsumowując, podjęta przez pozwanych obrona za pomocą zarzutów nawiązujących do stosunku podstawowego wobec dochodzonego od nich roszczenia wekslowego prowadzi do objęcia sporem także tego stosunku. Stosunek podstawowy – jak wskazano powyżej – wynikał natomiast z zawartej w dniu 6 stycznia 2014r. umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Przechodząc do rozważań merytorycznych, zauważyć należy, iż na sumę wekslową składało się kilka należności tj. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) w wysokości 1.900 zł, opłaty licznikowe za miesiąc styczeń 2015r. w kwocie 206,07 zł, a także koszty naprawy, wymiany uszkodzenia mienia i wyposażenia w wysokości 936,17 zł. Roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu powód wywodził z § 5 umowy najmu, zgodnie z którym brak wydania lokalu na dzień zakończenia umowy najmu powodował naliczanie przez wynajmującego odszkodowania w wysokości 100 zł za każdy dzień zajmowania lokalu, pomimo wygaśnięcia najmu. Powód podnosił, iż stosunek najmu zakończył się z okresem, na jaki została zawarta przez strony w dniu 6 stycznia 2014r. umowa najmu, tj. z dniem 5 stycznia 2015r. i od dnia następnego aż do dnia wydania pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu, zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje jednak podstaw do stwierdzenia, że w styczniu 2015r. pozwana zajmowała przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Co prawda, umowa najmu została zawarta do dnia 5 stycznia 2015r., a po tym terminie strony nie podpisały nowej umowy, niemniej Sąd doszedł do przekonania, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia nowej umowy najmu w sposób dorozumiany. Z zeznań pozwanej jak też zeznań świadka J. B. wynika, że na początku stycznia 2015r. pozwana wręczyła powodowi czynsz za miesiąc styczeń, zaś powód kwotę tę przyjął bez żadnych zastrzeżeń. Nadto, bezsporne pomiędzy stronami było, że powód nie sprzeciwiał się dalszemu zamieszkiwaniu pozwanej w przedmiotowym lokalu w styczniu 2015r. Przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie A. C. (1) i W. K., wskazywali, że strony zamierzały podpisać aneks do umowy najmu. Już z tego wynika, że po stronie powoda była wola do kontynuowania stosunku najmu. Kwestia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu została przez powoda podniesiona dopiero na spotkaniu w dniu 29 stycznia 2015r., gdy powód poradził pozwanej, aby napisała wniosek o nienaliczanie tej opłaty. Jednocześnie powód miał zapewnić pozwaną, że wniosek ten zostanie przez niego uwzględniony. W ocenie Sądu zachowanie obu stron wprost wskazywało, iż ich zamiarem było kontynuowanie stosunku najmu. Przed zamknięciem rozprawy powód podnosił, iż przekazana mu kwota stanowiła należność za grudzień 2014r., a nie za styczeń 2015r. Zważywszy na postanowienia dotychczasowej umowy dotyczące terminu zapłaty oraz uprawnienia wynajmującego do naliczania opłaty administracyjnej w wysokości 123 zł z tytułu zaległości w opłatach, takie twierdzenia wydają się niewiarygodne. Bezsporne powód nigdy nie domagał się od pozwanej zapłaty opłaty administracyjnej w powyższej wysokości, co zważywszy na skrupulatność powoda w rozliczeniu wszelkich należności oznacza, że pozwana nie miała zaległości w opłacie czynszu wynoszącej ponad 5 dni. Skoro natomiast czynsz był płatny z góry do dnia 5 – tego każdego miesiąca, to uznać należało, że zapłata dokonana przez pozwaną na początku stycznia dotyczyła czynszu za ten właśnie miesiąc. Zawarta przez strony umowa została rozwiązana za zgodą obu stron z dniem 30 stycznia 2015r. Potwierdza to treść podpisanego przez pozwaną oświadczenia z dnia 29 stycznia 2015r. oraz zeznania świadków. W dniu 30 stycznia 2015r. pozwana za pośrednictwem matki wydała klucze do mieszkania powodowi. Zważywszy zatem, że pomiędzy

stronami doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludentia, a czynsz został przez pozwaną w całości zapłacony, to roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu należało uznać za nieuzasadnione.

Na uwzględnienie natomiast zasługiwało roszczenie powoda o zapłatę opłat licznikowych w kwocie 206,07 zł. W ocenie Sądu pozbawiona podstaw była argumentacja pozwanej, że wymienione powyżej opłaty licznikowe miały zostać potrącone z uiszczonej przez pozwaną przy zawarciu umowy kaucji w wysokości 1.000 zł. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią podpisanego własnoręcznie przez pozwaną oświadczenia z dnia 29 stycznia 2015r. cała kaucja została przez pozwaną przekazana na odmalowanie mieszkania. W związku z powyższym uznać należało, że pozwana nie uregulowała ww. opłat za korzystanie z mediów.

Ostatnią kwotą składającą się na sumę wekslową była kwota 936,17 zł z tytułu kosztów naprawy, wymiany uszkodzenia mienia i wyposażenia przedmiotowego lokalu. Pozwana w zarzutach od nakazu zapłaty przyznała, że na dzień wydania lokalu uszkodzone były drzwi wejściowe do lokalu oraz lustro łazienkowe, natomiast istnieniu innych uszkodzeń stanowczo zaprzeczyła. Jednocześnie, pozwana wniosła o potrącenie kosztów naprawy powyższych uszkodzeń z wpłaconej przez nią kaucji. Rzecz jasna z przytoczonych powyżej powodów taka kompensata była niemożliwa. W ocenie Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy potwierdza stanowisko powoda, że zakres szkód wyrządzonych przez pozwanego najemcę był większy aniżeli przyznany przez M. P.. Nie ulega przy tym wątpliwości w świetle treści protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 6 stycznia 2014r. oraz zeznań świadka D. D., że przedmiotowy lokal został pozwanej wydany bez żadnych uszkodzeń. Stan lokalu z chwili wydania go przez pozwaną powodowi przedstawia protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 2 lutego 2015r. podpisany przez następnego najemcę lokalu A. C. (2). Z treści tego dokumentu wynika, że przedmiot najmu został nowemu najemcy wydany z takimi wadami jak: naderwany blat komody RTV, dziura w szafie dwudrzwiowej, wygięta półka w szafie wiszącej, zbite lustro w łazience, uszkodzone drzwi łazienkowe i wejściowe. Zdaniem Sądu, nie ma żadnych podstaw do kwestionowania wskazanego w ww. dokumencie zakresu szkód. Przede wszystkim taki zakres uszkodzeń został potwierdzony przez zeznającego w charakterze świadka A. C. (2). Świadek ten nie miał żadnego interesu ani faktycznego ani też prawnego, aby podpisać umowę najmu, której przedmiotem jest lokal posiadający nieistniejące wady. W interesie świadka było wskazanie wszystkich wad lokalu istniejących w dniu wydania mu przedmiotu najmu, albowiem w przeciwnym razie sam mógł odpowiadać za przedmiotowe uszkodzenia. Poza protokołem zdawczo – odbiorczym oraz zeznaniami świadka, na istnienie wymienionych powyżej wad wskazują także pośrednio załączone do pozwu faktury VAT potwierdzające poniesienie przez powoda kosztów naprawy mebli oraz zakupu nowych elementów wyposażenia mieszkania. Zdaniem Sądu, bezpodstawne są zarzuty strony pozwanej, że powód nie udowodnił, że faktury dotyczą lokalu nr (...), który był przedmiotem najmu. Zważyć bowiem należy, iż faktury zostały wystawione w okresie od dnia 4 lutego 2015r. do dnia 19 lutego 2015r., a więc w niedługim czasie po zawarciu umowy najmu z nowym najemcą. Jednocześnie z zeznań świadka A. C. (2) wynika, że wszelkie sygnalizowane przez niego uszkodzenia, wskazane w protokole zdawczo – odbiorczym zostały usunięte w ciągu niedługiego okresu czasu. Podkreślić należy także, że zakres prac naprawczych wskazany na fakturach koreluje z zakresem uszkodzeń wskazanym w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 2 lutego 2015r. Mimo powyższego, Sąd nie zasądził na rzecz powoda całej należności, jakiej domagał się z tytułu kosztów naprawy, wymiany uszkodzenia mienia i wyposażenia przedmiotowego lokalu. Powód bowiem wykazał za pomocą faktur VAT poniesienie takich kosztów jak: koszt naprawy uszkodzonych mebli tj. szafy (wymiana drzwi) i komody (wymiana blatu) oraz wymiany uszkodzonych drzwi z przebrojeniem w łącznej wysokości 360,39 zł; koszt zakupu dwóch par drzwi w wysokości 275,98 zł oraz koszt zakupu lustra prostokątnego w wysokości 65 zł. Pozostałych wydatków, w szczególności kosztów transportu uszkodzonych mebli w wysokości 100 zł, kosztu zakupu i wymiany lustra w wysokości 25 zł oraz kosztów transportu drzwi w wysokości 100 zł, powód nie wykazał. Nadto, z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 2 lutego 2015r. nie wynika, aby uszkodzeniu uległ także syfon w łazience.

Wobec powyższego, na mocy art. 496 k.p.c. w zw. z art. 32, art. 47 i art. 103 prawa wekslowego Sąd utrzymał nakaz zapłaty z dnia 16 grudnia 2015r. wydany w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1282/15 w zakresie kwoty 907,46 zł z tytułu należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie – na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario – nakaz zapłaty uchylił a powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490) i przyjmując, że powód wygrał w 30 %, a pozwana w 70 % rozdzielił koszty stosunkowo. Zważyć należy, iż strona powodowa poniosła w niniejszej sprawie koszty opłaty sądowej od pozwu (153 zł), opłaty za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (600 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) w łącznej kwocie 770 zł, z czego należy jej się od pozwanej zwrot kwoty 231 zł. Z kolei pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 617 zł, z czego należy jej się zwrot kwoty 431 zł. Po wzajemnym skompensowaniu kosztów należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 200 zł.

Ponadto, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 5, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć od strony powodowej w stosunku w jakim przegrała niniejsze postępowanie koszty sądowe tytułem opłaty sądowej od zarzutów od nakazu zapłaty od obowiązku których uiszczenia pozwana została zwolniona w wysokości 160,30 zł.