

Sygnatura akt III C 412/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, w Wydziale III Cywilnym,

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SR Grzegorz Szacon

Protokolant: Sekr. sądowy Agnieszka Majewska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2023 r., w S.,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **D. S.**,

przeciwko pozwanemu **P. W.**,

o zapłatę

zasądza od pozwanego P. W. na rzecz powódki D. S. kwotę 18.900 złotych (osiemnaście tysięcy dziewięćset złotych) wraz z liczonymi w stosunku rocznym maksymalnymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 października 2019 roku do dnia zapłaty;

zasądza od pozwanego P. W. na rzecz powódki D. S. kwotę 1.000 złotych (jeden tysiąc złotych), tytułem kosztów procesu wraz z liczonymi w stosunku rocznym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 422/22

UZASADNIENIE

wyroku w postępowaniu uproszczonym

Pozwem wniesionym do Sądu w dniu 10 stycznia 2022 r. powódka – **D. S.** zwróciła się o zasądzenie od pozwanego **P. W.** na jej rzecz kwoty 18.900 złotych wraz z maksymalnymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 9 października 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że w dniu 04.10.2018 r. oraz w dniu 10.10.2018 r. podpisała z P. W. dwie umowy najmu trzech kwater w lokalu mieszkalnym w S. przy ulicy (...) na czas określony: pierwsza od 04.10.2018 r. do 01.10.2019 r., druga od 10.10.2018 r. do 09.10.2019 r. W październiku i listopadzie 2018 r. P. W. zapłacił za wynajem pokoi, natomiast od grudnia 2018 r. przestał płacić i nie płacił do końca trwania umów. Kilkakrotnie wysyłała pozwanemu wezwania do zapłaty lecz pozwany nie wywiązał się z umów i nie zapłacił. Dochodzona kwota wynika z braku opłat za okres 9 miesięcy od stycznia 2019 r. do października 2019 r. czynszu najmu po 700 złotych miesięcznie z pierwszej umowy oraz czynszu najmu po 1.400 złotych miesięcznie z drugiej umowy, razem po 2.100,00 złotych miesięcznie, przez 9 miesięcy tj. od stycznia 2019 r. do października 2019 r. Zapłatę za miesiąc grudzień 2018 r. pokryła wniesiona przez pozwanego kaucja.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał w dniu 21 marca 2022 r. nakaz zapłaty uwzględniający powództwo i nakazujący zapłatę dochodzonej kwoty wraz z kosztami procesu.

Pozwany - **P. W.** wniósł sprzeciw wobec nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie żądania pozwu w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 PLN.

Pozwany wskazał, że wypowiedzenie umów przez pozwanego nastąpiło wyłącznie z zawinionych okoliczności leżących po stronie powódki, co wyklucza uwzględnienie roszczeń powódki. Powódka nie udowodniła, że odniosła szkodę wskutek wypowiedzenia umów przez pozwanego; nawet jeśli powódka odniosła jakąkolwiek szkodę (czemu zaprzecza), to powódka przyczyniła się do jej powstania w stopniu determinującym konieczność oddalenia powództwa. Roszczenie powódki w zestawieniu z przyczynami, które legły u podstaw wypowiedzenia umów, stanowi nadużycie jej prawa podmiotowego i nie zasługuje na ochronę prawną.

Pozwany przedstawił w dalszym wywodzie, że w dniu 04.10.2018 r. i w dniu 10.10.2018 r. zawarł z powódką dwie umowy najmu trzech kwater w lokalu mieszalnym przy ul. (...) w S. na czas określony: kolejno do dnia 01.10.2019 r. i do dnia 09.10.2019 r. Pozwany i powódka uzgodnili, że w kwaterach najmowanych przez pozwanego zamieszkają jego pracownicy, którzy pochodzili z Ukrainy. Po krótkim czasie pracownicy pozwanego zgłosili w zakładzie pracy, że powódka w okresie jesienno-zimowym drastycznie ogranicza pracę pieca grzewczego i zakazuje jakiegokolwiek dodatkowego ogrzewania kwater. Temperatura w kwaterach najmowanych przez pozwanego dla jego pracowników spadła do bardzo niskiego poziomu, który uniemożliwiał dalsze zamieszkiwanie i funkcjonowanie w takich warunkach. Pracownicy pozwanego nie mieli dostępu do regulacji temperatury w lokalu. Powódka przychodziła do lokalu co kilka dni i dodatkowo obniżała temperaturę pieca grzewczego, wobec czego pracownicy pozwanego odmówili mieszkania w rażąco wychłodzonych kwaterach. Pozwany i jego pracownicy wielokrotnie próbowali porozumieć się z powódką, ale powódka twierdziła, że nie pozwoli obcym osobom na ustawianie pieca grzewczego według ich zachcianek, a poza tym w jej ocenie temperatura jest odpowiednia. Pozwany wyszukał inne osoby, które były skłonne wstąpić w jego miejsce i najmować kwatery od powódki, ale powódka uchylała się od zawarcia umowy cesji praw i obowiązków wynikających z Umów. Powódka jednocześnie wielokrotnie odmawiała zwiększenia ogrzewania lokalu, wobec czego pozwany wypowiedział umowy, bowiem używanie kwater nie było możliwe w celu, który był wiadomy stronom w chwili zawierania umów. Powódka nie chciała się zgodzić na wypowiedzenie umów przez pozwanego i żądała dalszych płatności za kwatery. Pozwany odesłał klucze do powódki i po kilku dniach poprosił jego pracownicę M. S. (kierownika produkcji), aby sprawdziła, czy kwatery opuszczone przez ukraińskich pracowników pozwanego są puste. Kierownik produkcji po przyjeździe na miejsce stwierdziła, że powódka musiała wynająć jej kwatery innym osobom, bowiem pokoje były już zamieszkałe.

W ocenie pozwanego umowy zostały wypowiedziane w sposób prawidłowy, bowiem w niedługim czasie od zawarcia umów okazało się, że kwatery z wyłącznej winy powódki były niemożliwe do użytkowania w sposób ustalony przez strony, zaś powódka - pomimo wielokrotnych zawiadomień o zbyt niskiej temperaturze w lokalu - odmawiała zwiększenia ogrzewania.

Wobec powyższego pozwany wskazał, że stosownie do art. 664 2 KC jeżeli w chwili wydania rzeczy najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziana w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zdaniem pozwanego przyczyny, które legły u podstaw wypowiedzenia umów determinują konieczność oddalenia powództwa w całości. Pozwany podkreślił, że to wyłącznie zachowanie powódki spowodowało, iż dalsze zamieszkiwanie kwater przez pracowników pozwanego nie było możliwe. Powódka wielokrotnie miała możliwość podwyższenia temperatury w lokalu, jednakże odmawiała prośbom pozwanego. Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, że powódka w niniejszym postępowaniu dochodzi od pozwanego roszczenia odszkodowawczego tytułem utraty przychodu z najmu kwater za okres 9 miesięcy (od stycznia 2019 r. do października 2019 r.). Powódka jednocześnie nie podejmuje inicjatywy dowodowej zmierzającej do wykazania, że faktycznie poniosła szkodę i poprzestaje na prostym

stwierdzeniu, że skoro pozwany wypowiedział umowy, to ona automatycznie poniosła uszczerbek majątkowy. Powódka pomija, że wkrótce po wypowiedzeniu umów wynajęła jej kwatery innym osobom.

Pozwany zaprzeczył, że powódka odniosła jakąkolwiek szkodę w związku z wypowiedzeniem umów. Pozwany wskazał, że jego pracownica M. S. widziała, iż kwatery powódki w czasie nieodległym od wypowiedzenia umów były ponownie zamieszkałe, a zatem powódka musiała znaleźć najemców w miejsce pozwanego. Wobec powyższego powódka nie odniosła szkody, skoro nieprzerwanie pobierała opłaty tytułem najmu kwater. Powódka nie wykazała także, że otrzymała od innych najemców kwoty niższe, niż otrzymałaby od pozwanego, w przypadku gdyby umowy nie zostały wypowiedziane. W ocenie pozwanego roszczenie powódki nie zostało zatem wykazane, co winno nastąpić w głównej mierze już na etapie składania pozwu.

Pozwany wskazał także, iż znalazł najemców w jego miejsce i wielokrotnie proponował powódce zawarcie umowy cesji praw i obowiązków wynikających z umów, jednakże powódka nie zaaprobowała takiego rozwiązania bez podawania jakichkolwiek przyczyn swojej decyzji. Gdyby powódka współpracowała z pozwanym, to niechybnie nie mogłaby odnieść jakiegokolwiek szkody, bowiem nadal miałyby zapewnione przychody z najmu w okresie pierwotnie wskazanym w umowach. W ocenie pozwanego powódka nie odniosła szkody, jednakże nawet gdyby przyjąć, iż została dotknięta jakimkolwiek uszczerbkiem majątkowym, to przyczyniła się do jego powstania poprzez odrzucenie propozycji pozwanego, by w jego miejsce wstąpili inni najemcy. Zgodnie zaś z art. 362 KC jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. Określenie „stosownie do okoliczności” nakazuje, aby uwzględniać wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Poza stopniem winy obu stron wchodzi tu w grę przykładowo takie kryteria, jak: rozmiar i waga uchybień po stronie poszkodowanego, motywy niewłaściwego działania poszkodowanego, np. altruizm, nieuzasadniona bierność poszkodowanego, np. zaniechanie opłacalnej naprawy uszkodzonej rzeczy czy też zaniechanie minimalizacji szkody. Art. 362 KC ma zastosowanie bez względu na to, jaka jest podstawa prawna odpowiedzialności za szkodę, w szczególności czy jest nią umowa, czy ustawa. W rachubę wchodzi zarówno odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, jak i odpowiedzialność z tytułu wszelkich, wielce zresztą zróżnicowanych, czynów niedozwolonych. W doktrynie wskazuje się, że o przyczynieniu się poszkodowanego można mówić w sytuacji, gdy jego określone zachowanie pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze szkodą. Natomiast przyczynia się do zwiększenia szkody, jeżeli ponosząc już uszczerbek, za który odpowiada dłużnik, poszkodowany podejmuje działania lub zaniechania (częściej), wpływające na wielkość szkody w ten sposób, że ich brak byłby równoznaczny z mniejszym rozmiarem uszczerbku niż ten, jakiego doznał (np. zaniedbuje leczenie zalecone mu w związku z chorobą, stanowiącą konsekwencje deliktu). Przy czym, w doktrynie przyjmuje się również, że dla przyjęcia - w rozumieniu art. 362 KC - przyczynienia się poszkodowanego do powstania lub zwiększenia szkody nie ma znaczenia wina, względnie obiektywna wadliwość zachowania poszkodowanego. W ocenie pozwanego nawet jeżeli powódka odniosła jakąkolwiek szkodę, to przyczyniła się do jej powstania w stopniu, który winien doprowadzić do oddalenia powództwa w całości. Pozwany finalnie wskazuje, że roszczenie powódki jest niemożliwe go pogodzenia z przyczynami, które legły u podstaw niniejszego sporu. Powódka w okresie jesienno-zimowym obniżyła temperaturę w wynajmowanych kwaterach do takiego poziomu, że ich dalsze zamieszkiwanie nie było możliwe. Powódka jednocześnie zabraniała pracownikom pozwanego, aby korzystali z jakiegokolwiek innego dodatkowego ogrzewania. Gdyby nie zachowanie powódki, pozwany nie wypowiedziałby umów, zaś jego pracownicy mieszkaliby w kwaterach powódki do końca okresu wskazanego w umowach. Zdaniem pozwanego roszczenie powódki stanowi nadużycie jej prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 KC, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie zasługuje na ochronę prawną.

Powódka w odpowiedzi na powyższe wskazała, że pozwany nie wypowiedział umów najmu i nie odesłał przekazanych mu kompletów kluczy. Nadto nie zgłaszał zastrzeżeń co do temperatury w mieszkaniu, a skoro ponosić miał koszty zużycia mediów powódka nie była zainteresowana ograniczaniem zużycia energii cieplnej i elektrycznej. Wynajęte kwatery były częścią lokalu mieszkalnego, a nikt z pozostałych lokatorów nie zgłaszał zastrzeżeń co do sposobu ogrzania mieszkania.

Sąd ustalił – na podstawie niżej przedstawionych dowodów – następujący stan faktyczny:

W dniu 4 października 2018 roku D. S. podpisała z P. W. umowę najmu kwatery - pokoju jednoosobowego, znajdującą się w lokalu mieszkalnym w S., przy ul. (...).

Umowa stanowiła, że najemca będzie wykorzystywać najmowany lokal wyłącznie na cele mieszkalne w sposób, który nie wpłynie na pogorszenie substancji przedmiotu najmu, ani nie spowoduje dewastacji otoczenia oraz złamania regulaminu mieszkańców. Najemca ma prawo do korzystania z kuchni, łazienki oraz wc. Najemca zobowiązany jest do zachowania porządku i czystości w pomieszczeniach mieszkalnych oraz wspólnych i do regularnego ich sprzątnięcia. W przypadku nie dostosowania się do tych obowiązków wynajmujący zastrzega sobie prawo do ich przywrócenia na koszt najemcy. Umowa została zawarta na czas określony: od dnia 4 października 2018 roku do 1 października 2019 r. Czynsz najmu wynosił 1.4000 złotych miesięcznie. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek maksymalnych. Na poczet ewentualnych roszczeń finansowych wynikających z tytułu szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu, a ustala się kaucję gwarancyjną.

Najemca będzie płacić z góry za następny miesiąc wynajmującemu ustaloną kwotę czynszu do rąk własnych w terminie do 5-go dnia każdego miesiąca, a wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy odpowiednie pokwitowanie zapłaty. Najemca pomieszczenia w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w 1, jest zobowiązany do regularnego uiszczania przypadającej na niego części opłat zmiennych, zaliczkowych za eksploatację lokalu w tym ogrzewanie, wodę, wywóz śmieci, opłat za energię elektryczną, gaz, internet oraz zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i funduszu remontowego. Najemca i w tym zakresie zobowiązuje się do terminowego regulowania należności. W przypadku nie uiszczenia w wyznaczonym terminie czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wynajmujący będzie pobierał opłatę w wysokości 40 złotych za kolejny dojazd po zapłatę. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim. W przypadku nie dochowania zastrzeżenia, o którym mowa w powyższych paragrafach wynajmujący może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym bez prawa do zwrotu kaucji i za odszkodowaniem od najemcy z tytułu nie wywiązania się z umowy w wysokości równej opłacie miesięcznej czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc pozostały do końca umowy. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość natychmiastowego odstąpienia od umowy jeżeli najemca spóźnia się z zapłatą zależnego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych, narusza inne postanowienia umowy, dewastuje lokal, narusza porządek społeczny.

Najemca otrzymuje od wynajmującego komplet kluczy do mieszkania. W przypadku kiedy klucze nie zostaną zwrócone, następuje wymiana zamków i dorobienie kluczy na koszt najemcy. Jeden komplet kluczy jest w stałym posiadaniu wynajmującego.

W dniu 10 października 2018 roku D. S. i P. W. zawarli tożsamą umowę na kolejny pokój (określony jako dwuosobowy) w tej samej lokalizacji. Umowa została zawarta na okres od dnia 10 października 2018 roku do dnia 9 października 2019 r. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 700 złotych miesięcznie.

Najemca otrzymał komplety kluczy z przeznaczeniem dla każdego z sześciu przyszłych lokatorów obu kwater.

Dowód:

umowa najmu z dnia 4 października 2018 r. – k. 4 – 5;

umowa najmu z dnia 4 października 2018 r. – k. 6 – 7;

zeznanie świadka L. S. – k. 112 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas.: 00:22:04 – 00:37:10);

zeznanie powódki D. S. – k. 112 – 113 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn. czas. 00:37:32 – 00:57:37).

P. W. zapłacił za wynajem kwater czynsz za miesiące październik i listopad 2018 r. Po tym terminie nie uiszczał czynszu najmu.

Dowód:

wezwanie do zapłaty – k. 8;

ostatecznie wezwania do zapłaty – k. 9 - 10;

pismo z dnia 4 lutego 2019 r. – k. 30;

zeznanie świadka L. S. – k. 112 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas.: 00:22:04 – 00:37:10);

zeznanie powódki D. S. – k. 112 – 113 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn. czas. 00:37:32 – 00:57:37).

Miejsca w pokojach były przeznaczone dla sześciu osób – pracowników zatrudnionych przez P. W. w jego firmie. Z uwagi na potrzeby związane z działalnością gospodarczą firma (...) zwiększała zatrudnienie. Byli to pracownicy pochodzący z Ukrainy. Jednocześnie zaoferowano im zakwaterowanie w S.. Pracownicy nie podpisywali indywidualnych umów najmu z D. S..

Dowód:

umowa najmu z dnia 4 października 2018 r. – k. 4 – 5;

umowa najmu z dnia 4 października 2018 r. – k. 6 – 7;

zeznanie świadka M. K. – k. 71 – 72;

zeznanie świadka M. S. – k. 73 -

zeznanie świadka L. S. – k. 112 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas.: 00:22:04 – 00:37:10);

zeznanie pozwanego P. W. – k. 113 – 114 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas. 00:57:37 – 01:17:16).

P. W. nie wypowiedział umów najmu z dnia 4 i 10 października 2018 r. Nie sygnalizował wynajmującej żadnych usterek w pomieszczeniach objętych najmem, czy niedogodności kwater.

P. W. w grudniu 2018 roku odesłał D. S. 3 komplety kluczy do wynajmowanych pomieszczeń.

Dowód:

płyta CD – k. 108;

zeznanie świadka L. S. – k. 112 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas.: 00:22:04 – 00:37:10);

zeznanie powódki D. S. – k. 112 – 113 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn. czas. 00:37:32 – 00:57:37).

W mieszkaniu przy ul. (...) D. S. wynajmowała w 2018 roku kwatery także innym osobom.

Dowód:

zeznanie świadka L. S. – k. 112 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn.czas.: 00:22:04 – 00:37:10);

zeznanie powódki D. S. – k. 112 – 113 (e-protokół z dnia 20 lipca 2023 r. – zn. czas. 00:37:32 – 00:57:37).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Istotą sporu w sprawie było zawarcie umowy na czas określony przez powódkę i pozwanego i wynikający stąd obowiązek uiszczenia czynszu za cały okres jej obowiązywania, jako ekwiwalentu za dostępność i korzystanie z pomieszczeń.

Pozwany wywodził, że zostało złożone wypowiedzenie zawartych umów. Nastąpiło to zaś wyłącznie z zawinionych okoliczności leżących po stronie powódki. Twierdzenie to jest pozbawione podstaw dowodowych, a inicjatywa dowodowa i ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanym.

W sprawie nie ma żadnego dokumentu wskazującego, że pozwany wypowiedział przedmiotowe umowy najmu. Nie ma oświadczeń pisemnych w tym przedmiocie, korespondencji mailowej, czy jakiegokolwiek innej informacji, że P. W. miał wolę zakomunikowania powódce, że odstępuje od umów, czy też poddaje reklamacji wynajęte pomieszczenia z uwagi na ich wady. Całkowicie gołosłowne i nie współgrające z zasadami doświadczenia życiowego są wywody pozwanego, że powódka przyczyniła się do powstania własnej szkody. Oddając pomieszczenia pod najem na warunkach wskazanych w umowach – także z odpłatnością za media ze strony korzystającego z lokali nie miałyby żadnego powodu, aby utrudniać, czy uniemożliwiać zamieszkiwanie lokatorom. Ponownej uwagi wymaga fakt, że na okoliczność tą pozwany nie przedstawia żadnego dowodu mającego charakter wymiany stanowisk z okresu, w jakim rzekomo doszło do takich działań ze strony powódki. Dowody te zastępują relacje dwóch świadków – pracowników pozwanego, którzy rzekomo mogli stwierdzić osobiście niedogrzenie kwater i nieodpowiednie warunki do zamieszkiwania w nich pracowników pozwanego. Poza tymi relacjami składanymi 5 lat po zdarzeniach nie ma żadnego materialnego dowodu na brak podstawowego komfortu cieplnego wynajmowanych pomieszczeń.

Niewiarygodne są wywody pozwanego, że pracownicy, którym zaoferował pracę zwolnili się z jego firmy, bo nie odpowiadały im warunki zamieszkania – niedogrzenie pomieszczeń. Być może mógłby być to indywidualny przypadek, ale pozwany utrzymuje, że z tego powodu odeszło w jednym momencie 6-ciu pracowników zajmujących przedmiotowe kwatery. Na okoliczność tą nie przedstawia jednak żadnego dowodu.

Szkoda powódki wynika – wbrew twierdzeniom pozwanego – wprost z niewywiązywania się przez niego z zawartych umów pod względem finansowym. O, ile strony umowy najmu przewidują jej zwarcie na określony czas, uprawniony ma prawo liczyć na wpływ czynszu i zaniechać czynności związanych z oferowaniem danego przedmiotu do najmu, jego obsługą, czy reklamą oferty. Wynika to z dopuszczalności najmu na czas określony stanowiącej wprost jedną z podstaw konstrukcji tej umowy nazwanej w Kodeksie cywilnym, jak i zasady trwałości zobowiązań.

Powódka nie dopuściła się także powiększenia szkody z racji tego, że nie zgodziła się na cesję umów na inne osoby. W tym zakresie twierdzenia pozwanego oscylują wokół nieracjonalności. Skoro pozwany dysponował możliwością zakwaterowania kolejnych 6-ciu osób w wynajmowanych pokojach (innych pracowników), to dla czego nie skierował ich do mieszkania powódki kontynuując umowy najmu i ewentualnie reklamując warunki termiczne w mieszkaniu. Pozwany nie wyjaśnia z jakich względów najem rozpoczęty przez niego na potrzeby jego firmy miałyby być zastąpiony najmem 6 indywidualnych najemców i jak taka cesja miałyby się np. do kwestii rozliczenia czynszowego z umów i opłat za media.

Pozbawione podstaw dowodowych są także dywagacje pozwanego, że powódka wynajęła pomieszczenia innym osobom. Pozwany nie przedstawił dowodów, że w tym okresie, w jakim obowiązywała umowa powódka zgłosiła oferty najmu kwater w portalach ogłoszeniowych, publikatorach, czy u pośredników handlu i najmu nieruchomości. O tym, że taki najem byłby utrudniony lub nawet niemożliwy świadczy to, że pozwany zwrócił połowę udostępnionych mu kompletów kluczy. To oznacza, że nadal miał możliwość – on lub jego pracownicy – dostępu do kwater. Świadczy o tym przeprowadzony dowód z nagrania dokumentującego zwrot trzech kompletów kluczy. Wydaje się na tym tle, że to nie cechy kwatery decydowały o tym, że pozwany nie mógł zwrócić wszystkich kompletów kluczy, a był to raczej

skutek stanu zbliżonego do porzucenia pracy przez osoby zajmujące kwatery. W innym przypadku powinno nastąpić rozliczenie kluczy i ewentualnie zdanie pomieszczeń z właściwą dokumentacją np. w postaci protokołu zdawczo – odbiorczego.

Nie ma także racji pozwany domagając się uznania roszczenia za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Trudno jest uznać, że uprawniony do czynszu z umowy najmu narusza te zasady oczekując na wykonanie umowy w pełnym zakresie jej obowiązywania, nadto umowy która nigdy nie została wypowiedziana, a czego rzekome przyczyny są wskazywane dopiero w korespondencji przedprocesowej.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, Sąd uwzględnił powództwo w całości. O odsetkach orzeczono zgodnie z zobowiązaniem zawartym w przedmiotowych umowach.

Zgodnie z treścią art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powódka poniosła koszty procesu w postaci opłaty od pozwu w kwocie 1.000 złotych i o jej zwrocie orzeczono w punkcie II-gim wyroku.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w formule sentencji przedmiotowego wyroku.

SSR Grzegorz Szacoń