

Sygn. akt III C 127/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dominika Wilijewicz

Protokolant: sekr. sąd. Michał Zimnowodzki

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. Ś.**

przeciwko **A. A. (1), E. A. i B. A. (1)**

o zapłatę kwoty 5.799,43 zł

oraz

z powództwa **A. A. (1), E. A. i B. A. (1)**

przeciwko **D. Ś.**

o zapłatę kwoty 2.399,22 zł

I. z powództwa głównego:

- 1) zasądza solidarnie od A. A. (1) i E. A. na rzecz D. Ś. kwotę 5.799,43 zł (pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2012 r. do dnia zapłaty;
- 2) zasądza od B. A. (1) na rzecz D. Ś. kwotę 3.178,64 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2012 r. do dnia zapłaty i ustala, iż w zakresie tej kwoty B. A. (1) odpowiada solidarnie z A. A. (1) i E. A.;
- 3) umarza postępowanie w zakresie kwoty 873,41 zł (osiemset siedemdziesiąt trzy złote czterdzieści jeden groszy);
- 4) oddała powództwo w pozostałym zakresie co do B. A. (1);
- 5) szczegółowe rozliczenie w przedmiocie kosztów postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu, iż pozwani A. A. (1) i E. A. przegrali sprawę w całości, zaś B. A. (1) przegrał sprawę w 55%;

II. z powództwa wzajemnego:

- 1) oddała powództwo;

2) zasądza solidarnie od A. A. (1), E. A. i B. A. (1) na rzecz D. Ś. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 października 2012 r. D. Ś. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. A. (1), E. A. i B. A. (2) kwoty 6.672,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zapłaty należności związanych z zajmowanym lokalem przez pozwanych. (pozew – k. 2-3)

Sąd uwzględniając żądanie pozwu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 17 grudnia 2012 r. (nakaz – k. 21)

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wnieśli o oddalenie powództwa. (sprzeciw – k. 47-51 i 161-170) Wnieśli także powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 15.734,32 zł solidarnie na rzecz powodów wzajemnych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania w wysokości potrójnej wysokości. (pozew wzajemny – k. 55, k. 171-176)

W odpowiedzi na sprzeciw i pozew wzajemny powód D. Ś. podtrzymał powództwo co do kwoty 5.799,43 zł, w związku z rozliczeniem kaucji najmu, wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego. (odpowieź na sprzeciw – k. 218)

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 29 maja 2014 r. pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 873,41 zł. (pismo – k. 238)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 listopada 2011 r. D. Ś. podpisał umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Umowa zawarta została na czas oznaczony od dnia 1 grudnia 2011 r. do 31 stycznia 2013 r. z możliwością przedłużenia. Czynsz ustalony został na kwotę 1.150 zł. miesięcznie. Kaucja określona została na kwotę 5.000 zł. Jej zwrot miał nastąpić w terminie 30 dni od dnia zwrotu lokalu. Zgodnie z par. 5 wszelkie prace remontowe najemca wykona na własny koszt, z zastrzeżeniem załącznika do umowy.

Zgodnie z załącznikiem wynajmujący zobowiązał się do pokrycia kosztów wykonania określonych prac adaptacyjnych.

Dowód: umowa najmu – k. 8-9

załącznik do umowy – k. 10

Powód poniósł koszt robocizny wymiany paneli podłogowych. Pozwani na własny koszt pomalowali ściany w lokalu, położyli gres w przedpokoju i aneksie kuchennym i w pralni oraz glazurę na ścianie w aneksie kuchennym.

Dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 244-249 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

Prowadzący w lokalu remont na zlecenie pozwanego A. P. Ź. również naprawił futrynę w drzwiach wewnętrznych.

Dowód: zeznania świadka P. Ź. – k. 287 v. – 288

W lokalu zamieszkał A. A. (1) z żoną E. A. i synem B.. Strony ustaliły, iż opłaty za lokal ponoszone będą dopiero od stycznia 2012 r. z uwagi na prowadzone przez pozwanych prace remontowe w grudniu 2011 r. Na opłaty składały się: czynsz, zaliczka na poczet mediów (woda i energia elektryczna), opłaty za telewizję satelitarną i internet oraz za wózkownię. Łączna kwota wraz z zaliczkami wynosiła 1.160 zł miesięcznie. Kwota ta nie była zmieniana w trakcie trwania umowy. Ostatecznie media miały być rozliczane za faktyczne zużycie wskazane przez liczniki zainstalowane w wynajmowanym lokalu.

Dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 244 w zw. z jego zeznaniami – k. 378, ponadto okoliczności bezsporne

W sierpniu 2012 r. z lokalu wyprowadził się syn A. B. A..

Dowód: informacyjne wyjaśnienia pozwanego A. A. (1) – k. 251 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

informacyjne wyjaśnienia pozwanego B. A. (1) – k. 252 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

W lipcu 2012 r. pozwany A. A. (1) oświadczył powodowi, iż nie zamierza ponosić już żadnych kosztów związanych z lokalem, ponieważ czuje się okradany z energii elektrycznej. Od tego czasu, do czasu opuszczenia lokalu nie uiszczał już żadnych opłat.

Dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 244 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

A. A. (1) uważał, że są mu naliczane zbyt wysokie rachunki za zużycie energii elektrycznej. W związku z tym wezwał elektryka, który stwierdził, że przy przyłączach do licznika brakuje plomb, zaś jeden z trzech przewodów podłączonych do licznika po odłączeniu wszystkich punktów poboru prądu w mieszkaniu nadal pobiera energię elektryczną. Elektryk zdemontował licznik i przekazał go D. Ś. celem wykonania jego ekspertyzy. Ekspertyza wykazała, że licznik jest w pełni sprawny. Kolejny elektryk działający na zlecenie powoda, ponownie dokonał oględzin instalacji elektrycznej należącej do lokalu zajmowanego przez pozwanych i pouczył pozwanych o sposobie korzystania z urządzeń elektrycznych w energooszczędny sposób. Było to istotne, ponieważ woda w lokalu podgrzewana była przez duży bojler, a ponadto w lokalu była duża wanna.

W następnym okresie zużycie prądu przez pozwanego A. A. (1) spadło przynajmniej o 30%.

Dowód: protokół spisany przez S. L. (1) – k. 64 – 66

informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 246 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

informacyjne wyjaśnienia pozwanego A. A. (1) w zw. z jego zeznaniami – k. 378

zeznania świadka M. S. – k. 286

A. A. (1) w dniu 25 września 2012 r. złożył w Prokuraturze wnioski o wszczęcie postępowania przygotowawczego w związku z podejrzeniem kradzieży energii elektrycznej w zajmowanym przez niego lokalu. W toku postępowania dopuszczono dowód z opinii biegłego elektryka P. G.. Biegły stwierdził, iż dodatkowy przewód nie zasila żadnego urządzenia i pojawia się na nim szczytkowe napięcie np. wskutek niewielkiej upływności do jakiegoś elementu w ścianie. Biegły nie znalazł żadnych połączeń umożliwiających pobór energii elektrycznej kosztem lokalu nr (...) przez innych odbiorców. Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r. dochodzenie umorzono wobec uznania, że czynu polegającego na kradzieży energii elektrycznej nie popełniono.

Dowód: wniosek o wszczęcie postępowania – k. 4 akt dochodzenia

opinia biegłego P. G. - k. 59-72 akt dochodzenia

postanowienie o umorzeniu postępowania – k. 73 akt dochodzenia

W instalacji powoda przynależnej do wynajmowanego lokalu, nie było żadnych upływów prądu. Nie miał także miejsca żaden nielegalny pobór energii elektrycznej z podlicznika lokalu nr (...). U. prądu z żył przewodów jest pomijalnie mała. Zmiany w zużyciu energii elektrycznej u pozwanych spowodowane były prawdopodobnie zmianą sposobu eksploatacji urządzeń elektrycznych w lokalu.

Dowód: opinia biegłego elektryka mgr. inż. L. K. – k. 363

ustna opinia uzupełniająca – k. 383-389

Powód próbował porozumieć się z pozwanym A. A. (1) w sprawie zaległości za opłaty za lokal. Wówczas pozwany zwrócił się z prośbą o zwrot kwoty poniesionej tytułem nakładów na lokal. W kolejnych pismach do powoda podawał różne wartości nakładów. Powód zaproponował, że może uznać część nakładów pod warunkiem, że pozwany ureguluje wszystkie wcześniejsze zaległości i zda lokal. Pozwany nie odpowiedział na tą propozycję i nie uregulował zaległości.

Dowód: korespondencja między stronami – k. 42-44, 62-63, 273-279

informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 246 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

Pismem z dnia 24 września 2012 r. A. A. (1) wezwał D. Ś. do zapłaty kwoty 17.407,16 zł stanowiącą wartość ulepszeń poczynionych przez najemcę lokalu, 500 zł tytułem zwrotu kosztów elektryka i 5.000 zł tytułem zwrotu kaucji. W odpowiedzi na to pismo powód D. Ś. odmówił zapłaty i wskazał, iż ewentualnie po przedstawieniu określonych dokumentów obrazujących wykonane prace i po dokonaniu oględzin lokalu może podjąć decyzję w kwestii zwrotu niektórych kosztów poniesionych przez najemcę. Wyraził także zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu – z dniem 30 listopada 2012 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z kosztorysem i fakturami – k. 67-85

odpowiedź powoda - k. 86, 224

Powód wezwał A. A. (1) do zapłaty kwoty 6.330,91 zł pismem z dnia 11 października 2012 r.

Dowód: rachunki – k. 11-14

wezwanie do zapłaty – k. 15

rachunki – k. 328-331

Pozwani opuścili lokal około połowy października 2012 r., nie zdali jednak kluczy do lokalu. Powód słyszał również, iż w lokalu przebywają jakieś osoby w listopadzie 2012 r. Pełnomocnik pozwanego poinformował powoda, iż pozwany zamierza opuścić lokal z dniem 30 listopada 2012 r. Nie okazał jednak pełnomocnictwa od pozwanych, pomimo próśb powoda.

Dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 244 -247 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

Powód upoważnił S. C. i M. P. do odebrania kluczy do lokalu od pełnomocnika pozwanych. W dniu 11 grudnia 2012 r. odebrali oni klucze do lokalu. Jednocześnie w obecności powoda i A. Ś. spisany został protokół zdawczo-odbiorczy. Wskazano w nim, iż panele podłogowe są w złym stanie, zdeformowane – po zalaniu. Brak jest listew przy podłogowych, jedna roleta jest niesprawna, brak jednego grzejnika, w lokalu jest nieład, brud, brak jest sprzętu w aneksie kuchennym, brak jest kratki wentylacyjnej, na części ścian są otwory po mocowaniach. W lokalu najemcy pozostawili: uszkodzoną kanapę, stare obuwie, garderobę oraz ręczniki, dwie zdekompletowane półki na książki, połamane regały, połamane biurko, uszkodzony fotel, stare kable, przewody, kartony, zdjęcia, śmieci.

Dowód: upoważnienie – k. 38

pokwitowanie – k. 39

protokół zdawczo-odbiorczy – k. 222-223

informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 244 -248 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

zeznania świadka M. P. – k. 287

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. pozwany rozliczył kaucję i wezwał pozwanego do zapłaty zaległości z tytułu najmu, mediów i wózkowni – łącznie kwoty 5.799,43 zł. Wezwanie to przesłał drogą mailową pozwanemu, na adres na który kierował całą wcześniejszą korespondencję do pozwanego, zgodnie z jego życzeniem i ponieważ nie znał dokładnego nowego adresu pozwanych. Nie otrzymał odpowiedzi na to wezwanie.

Dowód: informacyjne wyjaśnienia powoda – k. 248 w zw. z jego zeznaniami – k. 378

załącznik do maila – k. 226

mail z 10 stycznia 2013 r. – k. 228

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zeznań stron, świadków, przedłożonych przez strony dokumentów oraz opinii biegłego elektryka.

Sąd rejonowy dokonał oceny dowodów i zważył, co następuje:

Roszczenie powoda jest zasadne w znacznej części. Natomiast powództwo wzajemne jest niezasadne w całości.

Strony łączyła umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., zawarta na czas oznaczony od dnia 1 grudnia 2011 r. do 31 stycznia 2013 r. z możliwością przedłużenia. Czynsz ustalony został na kwotę 1.150 zł. miesięcznie. Kaucja określona została na kwotę 5.000 zł. Miesięczny czynsz ustalony przez strony wynosił 1.160 zł. Oprócz tego pozwani mieli płacić za energię elektryczną, ścieki i wodę na podstawie wskazań liczników znajdujących się w lokalu. Najemca podawał wynajmującemu stan liczników, a wynajmujący wystawiał stosowne rachunki.

Powód w pierwszej kolejności dochodził zapłaty kwoty 6.672,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zapłaty należności związanych z zajmowanym lokalem przez pozwanych. Wysokość tych należności wykazana została przedłożonymi rachunkami i wezwaniem do zapłaty (k. 11-15). Następnie w związku z rozliczeniem kaucji najmu powód ograniczył roszczenie do kwoty 5.799,43 zł. Na dochodzoną przez powoda kwotę składa się:

- kwoty po 1.160 zł z tytułu czynszu za okres od sierpnia do listopada 2012 r.
- kwota 387,10 zł za czynsz za grudzień 2012 r. w stosunku do okresu do czasu zdania lokalu powodowi,
- kwota 1.871,68 zł - rozliczenie mediów rachunek z 2 sierpnia 2012 r.
- kwota 832,96 zł - rozliczenie mediów zgodnie z rachunkiem z 1 września 2012 r.
- kwota 341,93 zł – rozliczenie mediów zgodnie z rachunkiem z 1 października 2012 r.
- kwota 528,80 zł – rozliczenie mediów zgodnie z rachunkiem z 1 grudnia 2012 r.
- kwota 146,27 zł – zwrot kosztów ekspertyzy urzędzenia pomiarowego
- kwota 1.510 zł – za malowanie, sprzątnięcie, utylizację rzeczy pozostawionych w lokalu przez najemcę
- kwota 549 zł – montaż brakującego grzejnika co zgodnie z rachunkiem z 1.01.2013 r.

Roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 659 § 1 kc, który stanowi, iż najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei E. A. i B. A. (1), jako osoby zamieszkujące wspólnie z najemcą odpowiadają z nim solidarnie za zapłatę czynszu i należnych opłat, stosownie do treści art. 688¹ § 1 kc.

Pozwani podnosili natomiast w pierwszej kolejności zarzut braku legitymacji procesowej biernej wszystkich pozwanych, wskazując, że powód nie wykazał, że wszyscy pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu przez okres objęty powództwem.

Ponadto kwestionowali wysokość dochodzonego roszczenia i podnosili zarzut potrącenia (k. 169) wierzytelności objętych pozwem z wierzytelnością jaka służy najemcy w stosunku do powoda z tytułu zwrotu kaucji. Wskazywali, iż złożone w sprzeczności z dnia 22 stycznia 2014 r. oświadczenie o potrąceniu doprowadziło do umorzenia wierzytelności objętych pozwem, to jest:

- czynszu najmu za sierpień-październik 2012 r. w kwocie 3.480 zł,
- wierzytelności wynikającej z rachunku nr (...) wraz z notą korygującą w zakresie refaktury za zużycie wody oraz odbioru ścieków za VII i VIII 2012 r. w kwocie 321,08 zł,
- wierzytelności wynikające z rachunku nr (...) w zakresie refaktur za zużycie wody oraz odbioru ścieków za wrzesień 2012 r. w kwocie 62,82 zł oraz w zakresie refaktury za zużycie energii elektrycznej z wrzesień 2012 r. w kwocie 228,70 zł tj łącznie 291,52 zł.
- wierzytelności wynikającej z rachunku nr (...) w zakresie refaktury za zużycie wody oraz odbioru ścieków za I i II kwartał 2012 r. w kwocie 907,40 zł.

Według pozwanych, po potrąceniu pozostałaby kwota 1.672,84 zł, objęta kolejnym oświadczeniem o potrąceniu zawartym w sprzeczności od nakazu zapłaty (który dotyczy wartości ulepszeń dokonanych przez najemcę w lokalu) i w związku z tym należność uległa umorzeniu w całości.

Ponadto pozwani podnosili, iż wierzytelności powoda nie zostały udowodnione co do zasady ani co do wysokości.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez pozwanych należy wskazać, iż sama wysokość roszczenia powoda udowodniona została przedłożonymi rachunkami, a ich prawdziwości pozwani nie kwestionowali.

Pozwani podnosili, iż pomiędzy stronami w czasie trwania najmu sporna stała się wysokość opłat za energię elektryczną. Według pozwanych do licznika zamontowany był dodatkowy kabel, który nie zasilał żadnych z urządzeń w lokalu pozwanych. Należy wskazać, iż nieprawidłowości w działaniu licznika stały się podstawą prowadzonego przez prokuraturę postępowania wyjaśniającego sygn. 2 Ds. 580/13. Według pozwanych należności za energię elektryczną powinny być dużo niższe. Pozwany zgłosił w Prokuraturze zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa kradzieży prądu. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, połączonego z wydaniem opinii przez biegłego elektryka, który dokonał oględzin przedmiotowej instalacji, postępowanie w sprawie umorzono wobec stwierdzenia, że czynu nie popełniono.

Okoliczność, iż zużycie prądu w lokalu zajmowanym przez pozwanych spadło po wizycie elektryka nie wynikało z zabezpieczenia instalacji przez elektryka ale było wynikiem zmiany sposobu korzystania z urządzeń elektrycznych przez pozwanych w lokalu. W lokalu znajdował się ogrzewacz wody o dużej pojemności. Elektryk M. S., który dokonał przeglądu instalacji w mieszkaniu pozwanych na zlecenie powoda, udzielił bowiem pozwanemu A. A. (1) kilku wskazówek jak efektywnie korzystać z bojlera. Zastosowanie się do tych wskazówek spowodowało właśnie spadek zużycia prądu, a także wody.

W celu ustalenia, czy przy w instalacji elektrycznej lokalu zajmowanego przez pozwanych miały miejsce upływy prądu sąd dopuścił dowód z opinii biegłego elektryka, innego niż ten, który wydawał opinię w postępowaniu prowadzonym przez prokuraturę. Biegły elektryk L. K. dokonał oględzin instalacji elektrycznej przynależnej do lokalu zajmowanego przez pozwanych oraz przeanalizował protokół oględzin instalacji sporządzony w dniu 24.09.2012 r. przez S. L. (2). Protokół ten ocenił jako lakoniczny i nieprecyzyjny. Biegły po dokładnym przejrzaniu tablicy piętrowej zlokalizowanej na korytarzu obok lokalu nr (...) nie stwierdził istnienia żadnego luźnego niepodłączonego przewodu, a żadne

połączenia nie budziły wątpliwości. Stan instalacji był dostateczny. Biegły nie stwierdził, aby w instalacji występowały jakieś upływy prądu, ani nie stwierdził istnienia żadnego dodatkowego przewodu z za podlicznika w lokalu nr (...) do tablicy piętrowej w korytarzu przy lokalu nr (...). Biegły wskazał, iż ewentualna upływność prądu z żył przewodów spowodowana jest małą wartością rezystancji izolacji żył przewodów.

Biegły też, podobnie jak powód, wyjaśnił przyczynę zmiany w zużyciu energii elektrycznej w lokalu zajmowanym przez pozwanych. Prawdopodobnie spowodowane było to zmianą sposobu eksploatacji urządzeń elektrycznych w lokalu, bowiem pozwany był instruowany przez elektryka wynajętego przez powoda o sposobie eksploatacji bojlera.

Pełnomocnik pozwanych zakwestionował opinię wskazując, iż biegły w swojej ekspertyzie powołał się na szereg nieobowiązujących już aktów prawnych (pismo k. 308). Biegły przyznał tę okoliczność, ale wyjaśnił, iż nie zmienia to wniosków płynących z opinii.

Pozwany A. A. (1) nie zgadzał się z ustaleniami opinii, jednakże nie zdołał zakwestionować prawdziwości ustaleń biegłego. Należy zatem uznać, iż refaktury dotyczące zużycia prądu nie zostały podważone przez pozwanych.

Kolejnym zarzutem pozwanych było, że pozwany poczynił w lokalu prace adaptacyjne, a strony nie ustaliły, kto pokryje ich koszt. Według pozwanych wartość tych prac to kwota 17.407,16 zł. Według pozwanych powód zdecydował, że chce zatrzymać ulepszenia lokalu za zapłatą ich wartości po pomniejszeniu o 20% zużycie i twierdził, że powód uznał wartość tych prac.

Z tym twierdzeniem nie można się zgodzić. Powód bowiem konsekwentnie w toku całego postępowania kwestionował wartość ulepszeń poczynionych w lokalu. Takie stanowisko powoda wynika też z korespondencji prowadzonej między stronami. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na pozwanych. Istotne jest także, iż zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez strony przy zawieraniu umowy najmu, zgodnie z par. 5, wszelkie prace remontowe najemca wykona na własny koszt, z zastrzeżeniem załącznika do umowy. Zgodnie z tym załącznikiem wynajmujący zobowiązał się do pokrycia kosztów wykonania określonych prac adaptacyjnych. Analiza tego załącznika wskazuje, iż wynajmujący nie zobowiązał się do pokrycia kosztów żadnych prac, o których piszą pozwani domagając się zwrotu ich kosztów. Już choćby z tego względu domaganie się przez pozwanych zwrotu kosztów prac adaptacyjnych nie znajduje żadnego oparcia w umowie łączącej strony.

Rozważanie tego żądania w oparciu o podstawę prawną powoływaną przez pozwanych (art. 676 kc oraz art. 6e w zw. z art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów) również prowadzi do wniosku, iż żądanie nie jest zasadne. Rozważania w tym zakresie odnoszą się również do żądania pozwu wzajemnego.

Pozwani będący jednocześnie powodami wzajemnymi twierdzili, że kwota nakładów w części dotyczącej kwoty 2.399,22 zł została uznana przez pozwanego wzajemnego.

Powód D. Ś. poza kwestionowaniem wysokości nakładów podnosił, iż lokal został zdany w stanie zdewastowanym i nie było w nim śladów po rzekomych nakładach. Przeciwnie, powód zmuszony był pokryć koszty prac porządkowych i naprawczych w lokalu. Należy się także zgodzić z powodem, iż sam fakt, że lokatorzy opuścili lokal i nie usunęli ulepszeń nie oznacza, że wynajmujący zatrzymał je z obowiązkiem spłaty najemcy.

Rozpytany dokładnie odnośnie kwestii poniesienia poszczególnych nakładów w lokalu powód nie był w stanie stwierdzić, czy rzeczywiście w lokalu wylano wylewki, pomalowano ościeżnicę. Nie można zatem uznać, iż okoliczność ta została przez pozwanych wykazana.

Należy także wskazać, iż robocizna za takie czynności jak składanie mebli, montaż baterii, syfonów, docinanie blatu, zakup pędzli do malowania, nie stanowi nakładów na lokal, gdyż nie zwiększa jego wartości. Pozwani nie wyjaśnili dlaczego domagali się zwrotu robocizny za montaż szafek kuchennych i przycięcie blatu, skoro, jak przyznał pozwany (k. 250) pozwani zabrali z lokalu meble kuchenne i blat. Ponadto lokal był przez pozwanych użytkowany, a zatem część dokonanych nakładów uległa już amortyzacji.

Reasumując, pozwani (powodowie wzajemni) nie wykazali wartości dokonanych nakładów. Określenie tej wartości stanowi bez wątpienia wiedzę specjalną, którą dysponuje jedynie biegły z zakresu remontów i budownictwa, który byłby w stanie wycenić, o ile zwiększyła się wartość lokalu powoda na skutek poczynionych nakładów lub o ile większy czynsz mógłby pobierać powód na skutek dokonanych przez pozwanych nakładów. Pozwani nie przejawili jednakże w tym zakresie inicjatywy dowodowej.

Pozwani podnosili, iż powód nie rozliczył się także z pobranej od nich kaucji w kwocie 5.000 zł. Ta kwestia ma znaczenia zarówno dla zasadności pozwu głównego jak i wzajemnego. Powód podniósł, iż dokonał już potrącenia wierzytelności z tytułu kaucji poprzez jej rozliczenie po rozwiązaniu umowy najmu. Dotyczy tego właśnie nowe zestawienie zadłużenia pozwanych przedstawione w dokumencie „rozliczenie najmu (kaucji) oraz ostateczne wezwanie do zapłaty” – k. 226.

W tym celu powód złożył pozwanemu A. A. (1) oświadczenie o potrąceniu, które przesłał drogą mailową na podany przez pozwanego adres. Powód nie mógł przesłać pozwanym tego oświadczenia pocztą, gdyż pozwani opuścili lokal nie podając nowego adresu. Dlatego przesłał e-maila na adres, na który zawsze kierował korespondencję do pozwanego, zgodnie z jego życzeniem. Z tego powodu, argumentował powód, ponieważ kaucja najmu została już rozliczona, roszczenie z tego tytułu wygasło przed złożeniem sprzeciwu i pozwu wzajemnego. Oznaczałoby to, iż pozew wzajemny w zakresie kwoty 5.000 zł jest niezasadny z uwagi na wcześniejsze rozliczenie kaucji.

Zgodnie z art. 499 kc potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Według sądu powód skutecznie w dniu 10 stycznia 2013 r. złożył oświadczenie o potrąceniu. Pozwany twierdził jednak, iż ta wiadomość nigdy nie dotarła do jego skrzynki mailowej. Na potwierdzenie tej okoliczności przedstawił wydruk z folderu swojej poczty internetowej za okres od 8-16.01.2013 r., gdzie nie było listu od powoda (k. 267). Jest jednak oczywiste, iż każdy otrzymany mail można usunąć z konta pocztowego (skrzynki odbiorczej), a następnie wykonany zrzut ekranu będzie przedstawiał zawartość tej skrzynki bez usuniętych wiadomości. Nie stanowi to zatem dowodu na okoliczność nieotrzymania e-maila od powoda. Powód natomiast dokonał otwarcia skrzynki mailowej w obecności notariusza, na dowód czego spisany został protokół z czynności – k. 319-321. Z załączonego do protokołu wydruku wynika, iż w dniu 10 stycznia 2013 r. powód nadał do pozwanego e-maila z rozliczeniem najmu. (k. 321), a pismo to znajduje się w folderze „wysłane”.

Należy też brać pod uwagę, iż wcześniej strony prowadziły korespondencję mailową, przysyłając maile na te same adresy, a wysyłając e-mail powód korzystał z adresu wcześniej wpisanego do kontaktu, w związku z czym nie istniało ryzyko błędnego wpisania adresu. Zresztą sam pozwany preferował ten sposób porozumiewania się (pismo A. A. (1) a- k. 272).

Zgodnie z art. 61 § 2 kc oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, że osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią. Analizując przedstawione przez obie strony argumenty należy dojść do wniosku, iż powód przedstawił wszelkie możliwe dowody na potwierdzenie skutecznego złożenia swojego oświadczenia woli pozwanemu. Tymczasem pozwany A. A. (1) w zasadzie poprzestał na twierdzeniu, że oświadczenia nie otrzymał.

Z powyższych względów, powództwo główne jest zasadne w całości w stosunku do A. A. (1) i E. A.. Natomiast w stosunku do B. A. (1), w związku z faktem, iż opuścił on lokal w sierpniu 2012 r., powództwo nie jest zasadne co do opłat należnych po tej dacie. B. A. (1), zgodnie zatem z art. 688¹ § 2 kc, odpowiada co do kwoty 3.178,64 zł. W tym zakresie odpowiedzialność wszystkich pozwanych jest solidarna, zaś powyżej tej kwoty za pozostałą należność solidarnie odpowiada A. A. (1) i E. A..

O należnych odsetkach sąd orzekł wskazując jako datę początkową ich naliczania – dzień wniesienia powództwa.

Z uwagi na cofnięcie powództwa przez powoda w odniesieniu do kwoty 873,41 zł, sąd umorzył postępowanie w tym zakresie. Stosownie bowiem do treści art. 355 § 1 sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Jednocześnie biorąc pod uwagę okoliczności sprawy sąd uznał, iż cofnięcie przez powódkę roszczenia w tym zakresie nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa (art. 203 § 4 kpc). Pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie powództwa w danym zakresie.

Na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 kpc sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie w przedmiocie kosztów procesu referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu, iż pozwani A. A. (1) i E. A. przegrali sprawę w całości, zaś B. A. (1) w 55%.

Odnosząc się do powództwa wzajemnego, jest ono niezasadne w całości. Powodowie domagali się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz kwoty 2.399,22 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2012 r.

Dochodzona należność, według powodów wzajemnych, stanowiła różnicę między wartością ulepszeń poczynionych przez pozwanych na nieruchomości powoda i zatrzymanych przez niego zgodnie z dyspozycją art. 676kc (o łącznej wartości 4.072,06 zł), a kwotą 1.672,84 zł objętą zarzutem potrącenia, podniesionym w sprzeciwie.

Kwestia niedopuszczalności domagania się przez powodów wzajemnych zwrotu wartości ulepszeń została omówiona wcześniej. Niezasadne zatem byłoby ponowne przytaczanie tych samych argumentów.

O kosztach powództwa wzajemnego sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, przyjmując, iż powodowie wzajemni przegrali sprawę w całości i w związku z tym powinni zwrócić powodowi kwotę 600 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.