

Sygn. akt I C 665/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Karolina Gruszczyńska

Protokolant: Magdalena Kaliszewska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko B. Ł.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego B. Ł. na rzecz powódki E. S. kwotę 4 250 zł (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do kwoty 500 zł;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Powódka E. S., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o nakazanie pozwanemu B. Ł., aby zapłacił na rzecz powódki kwotę 4.750 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 02.03.2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że strony zawarły umowę najmu w dniu 20.07.2011 r.. Podała, że z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu i opłat za energię elektryczną oraz dokonanie poważnych zniszczeń w mieszkaniu, w styczniu 2012 powódka rozwiązała umowę najmu w trybie natychmiastowym, na podstawie § 6 ust.3 umowy. Strony podpisały w dniu 14.01.2012 r. pisemne porozumienie dot. rozliczenia wpłaconej przez najemców kaucji oraz wysokości należności powódki z tytułu nieuiszczonych opłat czynszowych, za energię elektryczną oraz z tytułu poczynionych przez najemców szkód. Powódka wskazała, że nalicza odsetki od dnia 2.03.2012 gdyż najemcy zobowiązali się do zapłaty należności do dnia 01.03.2012.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25.02.2013 r. tut. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany B. Ł., reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, złożył sprzeciw od nakazu zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zgłosił zarzut całkowitego zaspokojenia roszczeń powódki poprzez nie wydanie kaucji pozwanemu w kwocie 3.000 zł i w ten sposób zaspokojenie wymagalnego czynszu za styczeń 2012 roku oraz pobrania pozostałej kwoty tytułem rzekomych kosztów eksploatacyjnych i innych oraz podniósł zarzut potrącenia z wierzytelnością przysługującą pozwanemu wobec powódki z tytułu nie wydanych pozwanemu przedmiotów ruchomych stanowiących własność pozwanego z wierzytelnością powódki w wysokości 5.788 zł.

W uzasadnieniu podniósł, że strony zawarły umowę najmu mieszkania przy ul. (...) w dniu 20.07.2011 r., do którego załącznikiem jest protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 20.07.2011 r. W styczniu 2012 r. najemcy drogą mailową poinformowali powódkę o zamiarze wypowiedzenia przez nich umowy najmu. Na początku stycznia strony umowy umówiły się na spotkanie. Najemcy jednak spóźnili się na nie, wobec czego zadzwonili do powódki. Ku ich zdumieniu powódka poinformowała telefonicznie powoda, że samodzielnie weszła do mieszkania oraz nie przebywa już w okolicy, wobec czego do spotkania nie doszło. Powódka bez zgody i wiedzy najemców bezprawnie wtargnęła do mieszkania, co całkowicie było sprzeczne z § 4 pkt 8 umowy najmu z dnia 20.07.2011 r., bowiem zgodnie z jego treścią wynajmujący ma prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu jedynie po uprzednim powiadomieniu najemcy oraz tylko w jego obecności lub jego przedstawiciela. Zachowanie powódki w sposób rażąco naruszyło uprawnienia najemców. Dnia 14.01.2012 r. po raz kolejny prawa pozwanego związane z władaniem wynajmowanym lokalem zostały bezprawnie naruszone, poprzez wtargnięcie syna powódki w godzinach wczesno porannych do lokalu przy ul. (...). Następnie do mieszkania przyjechała powódka w towarzystwie dwóch mężczyzn. Pozwanemu oraz jego dziewczynie, L. G., po zastraszeniu, nakazano natychmiastową wyprowadzkę. Najemcy rozpoczęli pakowanie swoich rzeczy, natomiast w mieszkaniu cały czas przebywała powódka wraz z trzema mężczyznami. Najemcy zdezorientowani i zastraszeni zmuszeni zostali do pospiesznego spakowania swoich rzeczy. Zadzwonili do swojej koleżanki, która pomogła im w wyprowadzce. Udało im się zabrać jedynie tyle, ile spakowali do samochodu, po czym zostali wręcz wyrzuceni z lokalu. Pozostałe przedmioty pozwany zmuszony był pozostawić w mieszkaniu, a na jego pytanie co stanie się z resztą ich rzeczy powódka odpowiedziała, żeby nie przejmował się, bo nic im nie zginie, przez co zobowiązała się do sprawowania nad nimi pieczy oraz wspomniała, że będą mogli odebrać je później. Przed wyjściem powódka odebrała jednak najemcom wszystkie komplety kluczy, przez co zdani byli na dobrą wolę powódki w tym zakresie. Wypowiedzenie umowy przez powódkę dokonane zostało z rażąco naruszeniem przepisów prawa, bowiem nie zostało dokonane na piśmie, a także bez zachowania ustawowych terminów, ponadto powódka nigdy wcześniej nie wezwała pisemnie najemców do zaprzestania rzekomych naruszeń. Podali, że powódka zagroziła najemcom, że nie zostaną oni wypuszczeni z mieszkania dopóki nie podpiszą oni dokumentu podsuniętego im przez nią. Dziewczyna pozwanego złożyła na dokumencie adnotację „odmawiam podpisu”, natomiast pozwany w obawie że zostanie pobity przez mężczyzn towarzyszących powódce pod wpływem groźby został zmuszony do złożenia podpisu na dokumencie. Pozwany uchylił się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem groźby poprzez wysłanie powódce 07.08.2012 r. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia, w związku z czym uznanie długu nie było skuteczne. Wskazał również, że powódka w żaden sposób nie udowodniła swojego roszczenia, ponieważ bezzasadne jest domaganie się od pozwanego kwoty 1.500 zł tytułem niezapłaconego czynszu za styczeń 2012, bowiem odliczyła sobie tę kwotę z kaucji, którą pobrała w kwocie 3.000 zł. Nie znajduje uzasadnienia domaganie się przez powódkę zapłaty kwoty 250 zł oraz 2.000 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zgodnie z treścią umowy najmu strony uzgodniły, że kwota 3.000 zł wpłacana co miesiąc na konto powódki zawiera już w sobie zaliczkę na opłaty eksploatacyjne. Strony uzgodniły, że opłaty eksploatacyjne rozliczone mogą być według rzeczywistego zużycia w okresach sześciomiesięcznych, a podstawą rozliczenia będą faktury wystawiane przez dostawcę, których powódka nigdy nie przekazała najemcom, wobec czego najemcy nie mieli możliwości zweryfikowania czy jakkolwiek niedopłata powstała. Natomiast, w ocenie pozwanego, zaliczki terminowo wpłacane na konto powódki w pełni pokrywały koszty opłat. Ponadto dokument z dnia 14.01.2012 r. mający stanowić rozliczenie rachunków nie zawiera nawet stanu liczników, a jedynie kwoty dowolnie ustalone przez powódkę, nie mające żadnego odzwierciedlenia w treści jakiegokolwiek dokumentu, wobec czego roszczenie to nie zostało przez powódkę udowodnione. Ponadto wskazał, że całkowicie bezzasadne jest domaganie się przez powódkę zwrotu kwoty 4.000 zł przez pozwanego. Powódka w żaden sposób nie udowodniła swojego roszczenia, a domaganie się przez powódkę tej kwoty traktować wręcz można jako próbę wyłudzenia. Rzekomą szkodą było zdrapanie na framudze drzwi, które było następstwem normalnego używania rzeczy tego rodzaju i tej jakości (bowiem były to drzwi mało solidne, pokryte zwykłą klejną dekoracyjną). Pozwany jednak, poczuwając się do obowiązku i okazując dobrą wolę proponował powódce, że we własnym zakresie wykona niezbędne czynności, by rysa nie była widoczna. W przypadku tak drobnego uszkodzenia nie zachodziła potrzeba poważnych napraw, a w szczególności już wymiany drzwi, co powódka podnosi w pozwie, wobec czego domaganie się przez powódkę zapłaty tak wygórowanej kwoty nie znajduje żadnego uzasadnienia. Znamionnym jest fakt, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o naprawieniu przez nią szkody

oraz o wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków, co czyni jej roszczenie bezzasadnym i w żaden sposób nieudowodnionym. Powódka nigdy pozostawionych w mieszkaniu rzeczy najemcom nie zwróciła, poza łańcuszkiem oraz dokumentami, które wydała L. G. dnia 26.01.2012 r. Wśród rzeczy, które pozostawione zostały w pieczy powódki były przedmioty bardzo wartościowe, należące do pozwanego oraz jego dziewczyny, między innymi: sukienka o wartości 1.300 zł, futro o wartości 6.000 zł oraz zegarek należący do pozwanego o wartości 4.200 zł, garnki i sprzęty AGD zakupione przez pozwanego o wartości 1.588 zł. Powódka bezprawnie dokonała zaboru mienia należącego do najemców, którego, pomimo licznych próśb nigdy nie odzyskali. Powódka twierdziła, że rzeczy te zostały przez nią rzekomo utracone w wyniku pożaru, który miał miejsce w jej mieszkaniu, do którego wywiozła rzeczy należące do najemców, lecz nigdy nawet nie oddała najemcom równowartości utraconych przez nich rzeczy. Dlatego też pozwany zgłasza zarzut potracenia wobec wiarygodności, jaka przysługuje mu przeciwko powódce z tytułu zabranych przez nią rzeczy ruchomych należących do pozwanego, w tym tj. zegarka o wartości 4200 zł oraz garnków i sprzętu AGD o wartości 1.588 zł.

Pismem procesowym z dnia 12.06.2013 r. powódka wskazała, że nowe, wyposażone w nowe meble i sprzęty mieszkanie powódki, zostało zniszczone przez pozwanego oraz jego dziewczynę L. G.. Przy okazji umówionego w styczniu 2012 spotkania z najemcami, powódkę zaniepokoiła nieobecność najemców i nieodbieranie przez nich telefonu. Po otwarciu drzwi ukazał się obraz zdemolowanego mieszkania doprowadzonego poimprezowym bałaganem. Pomimo podejmowanych prób spotkania z najemcami i wyjaśnienia sytuacji, powódce się to nie udało. Doszło nawet do wezwania policji, bo nie otwierali drzwi, choć byli w mieszkaniu - świeciły się światła, słychać było rozmowy. Powódka nie mogła otworzyć z zewnątrz drzwi, a wezwana Policja chciała je wyważyć. Powódka nie zdecydowała się na takie działanie, żeby nie mnożyć szkód w mieszkaniu. Następnego dnia rano udało się powódce wejść do mieszkania wraz z synem oraz przyjaciółmi: R. S. (1) i J. K.. Wszystkie faktury za media - prąd, woda, c.o. były doręczane na adres mieszkania przy ul. (...). Strony umówiły się, że faktury te będą bezpośrednio opłacane przez najemców. Czynsz natomiast najemcy przywozili powódce do jej domu przy ul. (...) we W.. Za każdym razem zapewniali powódkę, że opłaty są regulowane na bieżąco. Po wizycie w mieszkaniu w styczniu 2012, powódka sprawdziła stan opłat za media i wtedy okazało się, że faktury za energię elektryczną nie były opłacane od października 2011, a zużycie wody i ciepła znacznie przewyższa prognozy przyjęte w fakturach. Ponadto najemcy bez zgody powódki podnajmowali jeden pokój p. S. K., o czym powódka dowiedziała się w styczniu 2012 roku. Zostało to potwierdzone przez pracowników ochrony budynku przy ul. (...). Wszystkie te okoliczności zdecydowały o natychmiastowym rozwiązaniu umowy najmu i konieczności dokonania rozliczenia wzajemnych należności. Pisemne rozliczenie z dnia 14.01.2012 r. zostało dokonane przez strony dobrowolnie i bez żadnych gróźb lub przymusu z jakiegokolwiek strony. W dniu wyprowadzki pozwany oraz L. G. i S. K. zabrali swoje rzeczy, co zostało potwierdzone w pisemnym rozliczeniu z 14.01.2012 r. Rzeczy, których najemcom nie udało się zabrać, pozwany odebrał z mieszkania w innym dniu w obecności R. S. (2). Najemcy nie pozostawili w mieszkaniu powódki żadnych swoich przedmiotów, dlatego zarzut potracenia zgłoszony w sprzeciwie został wykreowany na potrzeby procesu, bo nie ma żadnego rzeczywistego uzasadnienia. W dniu 14.01.2012 r. pozwany groził, że oskarży powódkę o przywłaszczenie ich cennych rzeczy, jeśli ona zdecyduje się ich „wyrzucić” z mieszkania. Pozwany twierdzi, że „pod wpływem groźby” podpisał oświadczenie o rozliczeniu należności. Takie oświadczenie nie odpowiada rzeczywistości, bowiem powódka pojawiła się w obecności syna i przyjaciół - 2 drobnych młodzieńców i 60-latka, bo obawiała się zachowania najemców. Pozwany to rosły, fizycznie rozwinięty mężczyzna, a L. G. potrafiła w jednej chwili wpaść w dojmującą rozpacz, histerię i płacz. Dopiero po wyprowadzce najemców powódka mogła ocenić, jakich szkód dopuścili się najemcy. Oprócz zniszczonych wewnętrznych drzwi, zdemolowane zostało łóżko. W ostatnim czasie powódka i jej syn dowiedzieli się od osób zajmujących się nieruchomościami we W., że pozwany i jego dziewczyna znani są w środowisku (...) pośredników nieruchomości jako osoby, które poczyniły wiele szkód w wynajmowanych przez siebie mieszkaniach. Wskazała również, że po wszczęciu postępowania sądowego o zapłatę także przeciwko L. G., zaczęła ona spłacać w ratach należność powódki i w dniu 07.06.2013 r. wpłaciła kwotę 500 zł..

Pozwany pismem procesowym z dnia 17.06.2013 r. wskazał, że uszkodzenia drzwi nie stanowiły podstawy do wymiany drzwi. Ponadto powódka przyznała, że bezprawnie wtargnęła do mieszkania bez wiedzy najemców oraz pozbawiła najemców niezakłóconego i spokojnego najmu mieszkania poprzez swoją natarczywość oraz bezpodstawne,

niezapowiedziane wizyty. Było to sprzeczne z treścią łączącej strony umowy. Taki sposób zachowania powódki tym bardziej daje obraz okoliczności w jakich miało miejsce wyrzucenie najemców z mieszkania, w szczególności, że celem zastraszenia najemców, do tej czynności przybrała sobie kilku mężczyzn. Podniósł również, że opłaty regulowane miały być wedle rzeczywistego zużycia w okresach sześciomiesięcznych, a zaliczki na poczet ww. opłat uiszczane były comiesięcznie wraz z czynszem bezpośrednio do rąk powódki. Powódka nie dopełniła tego obowiązku i nie przedstawiła najemcom żadnej faktury. Zaprzeczył również by pozwany podnajmował pokój S. K., bowiem jest ona jedynie znajomą najemców.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

W dniu 20.07.2011 r. powódka E. S. zawarła z pozwanym B. Ł. i L. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W świetle zawartej umowy powódka, będąca wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zobowiązała się do jej oddania w najem, na czas do 31.05.2012 r. z możliwością jego przedłużenia. Najemcy zobowiązali się natomiast do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w kwocie 3 000 zł oraz nadto do ponoszenia wszelkich opłat eksploatacyjnych w tym opłat za wodę i ścieki, ogrzewanie, klimatyzację, wywóz nieczystości oraz opłat za energię elektryczną i łącza internetowego według zużycia na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę. Strony zgodnie ustaliły, że tytułem w/w opłat najemcy co miesiąc razem z czynszem najmu będą uiszczać zryczałtowaną kwotę w wysokości 3 000 zł. Jednocześnie zastrzeżono możliwość rozliczenia w/w opłat w stosunku do rzeczywistego zużycia wynikającego ze stanów liczników w okresach sześciomiesięcznych.

dowód: - umowa najmu z dnia 20.07.2011 r. – k. 7-10;

L. G. w styczniu 2012 roku poinformowała powódkę sms – em, iż rezygnuje wraz z pozwanym z wynajmu mieszkania, ponieważ nie mają pieniędzy na dalszy wynajem. Powódka umówiła się z L. G., jednakże w przedmiotowym mieszkaniu nikogo nie było. Pod nieobecność pozwanego powódka weszła do przedmiotowego mieszkania i stwierdziła uszkodzenia drzwi, łóżka oraz szyby w drzwiach łazienkowych. Następnego dnia do wynajmowanego mieszkania próbowali się dostać syn pozwanej R. S. (2) i jego kolega J. K.. Ponieważ nikogo nie było, mimo że zadzwonili na Policję, nie weszli do środka. W kolejnym dniu R. S. (2) i J. K. weszli do mieszkania, drzwi otworzył im pozwany, chcieli wyjaśnić całą sytuację. W dniu 14.01.2012 r. do mieszkania przyjechała powódka, jej konkubent R. S. (1) oraz syn powódki z kolegą J. K., którzy oznajmili najemcom, że chcą rozliczyć z umowę najmu. Pozwany i L. G. zdecydowali się na natychmiastowe opuszczenie mieszkania i zaczęli pakować swoje rzeczy. Zadzwonili po koleżankę S. K., która pomogła im w wyprowadzce.

Pozwany zdał klucze do mieszkania oraz podpisał rozliczenie z umowy najmu. L. G. odmówiła jego podpisania. Rozliczenie kaucji obejmowało zaległe opłaty za energię elektryczną za okres od października 2011 roku do połowy stycznia 2012 roku w wysokości 250 zł. (...) i rozliczenia w łącznej kwocie 2.000 zł oraz koszt wymiany dwojga drzwi wewnętrznych w wysokości 4.000 zł. Ogółem do zapłaty przez pozwanego po odliczeniu kaucji pozostało 4.750 zł. Ponadto rozliczenie zawierało oświadczenie, że mieszkanie zostaje zdane i opuszczone w trybie natychmiastowym wraz z dobytkiem lokatorów. Pozwany zobowiązał się do uregulowania powyższej kwoty do dnia 01.03.2012 r..

Podczas sprzątnięcia mieszkania po wyprowadzce pozwanego i L. G. powódka stwierdził, że w mieszkaniu pozostały dokumenty i łańcuszek należące do najemców. L. G. potwierdziła odbiór dokumentów i łańcuszka pozostawionych w mieszkaniu pod koniec stycznia 2012 roku.

dowód: - przesłuchanie powódki – k. 68-69;

- przesłuchanie pozwanego – k. 70-71;

- zeznania świadka J. K. – k. 60verte-61;

- zeznania świadka R. S. (2) – k. 61verte-63;

- zeznania świadka R. S. (1) – k. 63-64;

- zeznania świadka S. K. – k. 64;

- rozliczenie kaucji – k. 12 i 12 verte

Pozwany pismem z dnia 07.08.2012 r. złożył powódce oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 14.01.2012 r., a dotyczącego rozliczeń w związku z najmem przedmiotowego lokalu. Wskazał w nim, że do złożenia oświadczenia woli został przymuszony przez powódkę i towarzyszących jej mężczyzn pod groźbą wyrządzenia mu krzywdy osobistej.

dowód: - pismo pozwanego z dnia 07.08.2012 r. – k. 23;

Powódka pismem z dnia 09.01.2013 r. bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.750 zł.

dowód: - przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 09.01.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 13

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić co do zasady jak i wysokości.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła od pozwanego zaległego czynszu najmu w kwocie 1 500 zł (pół miesiąca stycznia), kwoty 2 250 zł tytułem zaległych opłat za energię elektryczną, wodę i ogrzewanie oraz kwoty 4 000 zł za zniszczone dwie pary drzwi. Od tego jednak powódka odliczyła kwotę 3 000 zł otrzymaną tytułem kaucji i do zapłaty przez pozwanego przedstawiła kwotę 4 750 zł. Wszystkie te należności zostały opisane w dokumencie nazwanym „Rozliczenie kaucji z umowy najmu” podpisanym przez pozwanego. Pozwany dodatkowo wpisał na nim, że zobowiązuje się uiścić kwotę wynikającą z rozliczenia do dnia 1.03.2012 r..

W ocenie Sądu doszło w niniejszej sprawie do uznania przez pozwanego długu. Uznanie może mieć postać oświadczenia wiedzy zobowiązanego lub też postać umowy. W tym przypadku mamy do czynienia z uznaniem długu w formie umowy. Pozwany podpisując umowę rozliczenia kaucji złożył oświadczenie woli, w którym potwierdził istnienie swojego obowiązku i zobowiązał się (ponownie) do jego realizacji. Sąd uznał zatem, że doszło do uznania właściwego. Jednakże uznanie długu nie jest czynnością abstrakcyjną. Tytułem zobowiązania dłużnika pozostaje tytuł wierzytelności, którą uznano. Osoba uznająca dług nie traci możliwości przeprowadzenia dowodu, iż uznany dług w rzeczywistości nie istnieje. Tym samym, w niniejszej sprawie, wobec uznania długu przez pozwanego, do niego należało wykazanie, że nie jest zobowiązany do zapłaty kwoty wskazanej w pozwie, a wynikającej z rozliczenia stron umowy najmu. Ciężar dowodu w tym przypadku przechodzi na pozwanego (wyrok SN z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 580/04).

Stosownie zatem do treści przepisu art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, które z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Podkreślić należy, iż zasady zawarte w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Zaznaczyć należy, iż nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (co wyraźnie podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 17.12.1996r., OSN 1997, poz. 76), w szczególności gdy pozwany reprezentowany był w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika. Skoro zatem pozwany twierdził, że wymiana uszkodzonych drzwi kosztowałaby mniej niż 4 000 zł winien był ten okoliczność udowodnić, to samo dotyczy pozostałych elementów rozliczenia. Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanego, że to nie najemcy doprowadzili do uszkodzenia drzwi, bowiem pozostawały one w sprzeczności z zeznaniami świadków i wyjaśnieniami powódki, które Sąd uznał za wiarygodne, spójne i logiczne. Swoich twierdzeń w tym przedmiocie pozwany nie poparł żadnym dowodem. Z protokołu zdawczo – odbiorczego w momencie przekazania mieszkania najemcom również taka okoliczność nie wynika.

Mając zatem na uwadze, że pozwany, zastępowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, nie przedstawił żadnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń odnośnie nieistnienia bądź istnienia w niższej wysokości długu, który uznał, do rozważenia pozostała kwestia uchylenia się pozwanego od skutków złożonego oświadczenia woli.

Stosownie do treści art. 87 k.c. kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł obawiać się, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Jak stanowi natomiast art. 88 k.c., uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Należy wskazać, że wada oświadczenia woli, jaką jest groźba, polega na tym, że oświadczenie zostaje złożone w związku przyczynowym ze stanem obawy wywołanym przez drugą stronę lub osobę trzecią poprzez zastosowanie groźby bezprawnej. Obawa ta musi dotyczyć poważnego niebezpieczeństwa osobistego lub majątkowego dla składającego oświadczenie woli albo dla innej osoby. Tak rozumianą groźbę należy odróżnić od przymusu fizycznego, gdy ktoś siłą wpływa na składającego oświadczenie woli, nie dając mu wyboru (np. wykorzystując jego niesprawność fizyczną czy własną przewagę), a także od nieprzewidywalnego przymusu psychicznego (...). Z sytuacją nieprzewidywalnego przymusu psychicznego, powodującego zaistnienie nieważności bezwzględnej czynności prawnej ze względu na brak swobody składającego oświadczenie woli, mamy do czynienia wówczas, gdy przymus psychiczny (*vis compulsiva*) jest tak silny i bezpośredni, że składający oświadczenie woli nie ma wyboru, czy je złożyć, czy nie. Natomiast w przypadku groźby także występuje przymus psychiczny, jednak nie tak bezpośredni, aby odebrać składającemu oświadczenie woli jakikolwiek wybór. Można powiedzieć, że istotą wady oświadczenia woli, jaką jest groźba, jest istnienie po stronie składającego wyboru, czy złożyć oświadczenie woli, czy też narazić się na negatywne następstwa działań groźącego (*quamvis coactus voluit, tamen voluit*). Ta granica między przymusem psychicznym przemożnym, odbierającym składającemu oświadczenie woli swobodę i prowadzącym do zaistnienia wady z art. 82 k.c., a przymusem psychicznym, definiowanym jako groźba z art. 87 k.c., jest w pewien sposób nieostra, dlatego też kwalifikacja zależy może w przypadkach granicznych od okoliczności konkretnej sprawy (Komentarz pod red. Andrzeja Kidyby do art. 87 kodeksu cywilnego).

Należy wskazać, że pozwany nie udowodnił, iż do gróźb kierowanych pod jego adresem ze strony powódki bądź innych osób doszło. Zawnioskowani przez powódkę świadkowie zaprzeczyli by do opuszczenia przedmiotowego mieszkania doszło na skutek zastosowania przez nich przymusu wobec pozwanego. Również powódka wskazała, że do podpisania rozliczenia kaucji doszło na skutek porozumienia i zaprzeczyła by wywierała ona, bądź świadkowie wydarzeń, naciski na pozwanego lub kierowali w jego kierunku groźby. Świadczy również o tym fakt, że L. G. nie podpisała dokumentu rozliczenia, zatem, w ocenie Sądu, słowa pozwanego o stosowaniu wobec niego groźb w celu zmuszenia go do podpisania rozliczenia pozostają całkowicie gołosłowne.

Nie zasługuje również na uznanie podnoszony przez pozwanego zarzut potrącenia wierzytelności. Zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 6 k.c. pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie. Powódka potwierdziła jedynie fakt pozostawienia w mieszkaniu łańcuszka i dokumentów, których odbiór potwierdziła własnoręcznym podpisem L. G.. Sąd oddalił zatem wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przedłożonych faktur, bowiem w żaden sposób pozwany nie wykazał, że przedmioty te były pozostawione w mieszkaniu, a następnie zostały przywłaszczone przez powódkę.

Żądanie w zakresie odsetek znajdowało uzasadnienie w treści art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym 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 rozliczeniu kaucji z dnia 14.01.2012 r. pozwany zobowiązał się uregulować należność do dnia 01.03.2012 r.. Tym samym odsetki zostały zasądzone od dnia następnego, tj. 2 marca 2012 r..

Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 500 zł z uwagi na cofnięcie przez powódkę powództwa w tym zakresie. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli

z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Jak stanowi natomiast przepis art. 355 § 1 k.p.c. 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.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt III wyroku zostało wydane na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Powództwo zostało w całości uwzględnione, zatem powódce należał się zwrot całości poniesionych przez nią kosztów, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, których szczegółowe wyliczenie, na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Z/

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem;
3. kal. 14 dni.