

Sygn. akt I C 1666/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2017r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anita Wolska

**Protokolant:** Kamila Starosta

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2017r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **S. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. K. na rzecz powódki A. K. kwotę 2.057,50 zł ( dwa tysiące pięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z poniższymi odsetkami od następujących kwot:

- 600 zł ( sześćset złotych ) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 lipca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- 1.457,50 zł ( jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty.

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 157,25 zł ( sto pięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia pięć groszy ) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 33,97 zł ( trzydzieści trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 16,03 zł ( szesnaście złotych trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Anita Wolska

**Sygn. akt I C 1666/15**

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pierwotnym żądaniu pozwu z dnia 09 lipca 2014r. wystąpiła przeciwko S. K. o zapłatę kwoty 4.358,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 600 zł od dnia 02.05.2014r. do dnia zapłaty, 600 zł od dnia

02.06.2014r. do dnia zapłaty, 3.158,90 zł od dnia 16.06.2014r. do dnia zapłaty. Nadto, wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka wskazała, że w dniu 2 grudnia 2013r. podnajęła pozwanemu budynek wolnostojący, położony przy al. (...) w S. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Wyjaśniła, że umowa podnajmu została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014r., tymczasem pozwany już w dniu 16 maja 2014r. złożył oświadczenie o jej wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym. Powołał się w tym wglądzie na okoliczność, iż zagrzybienie budynku uniemożliwia mu dalsze prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Powódka stwierdziła, że pozwany nie był uprawniony do złożenia oświadczenia w przedmiocie natychmiastowego wypowiedzenia umowy, bowiem budynek został mu przekazany w stanie spełniającym wymogi lokalu gastronomicznego, natomiast powstałe zagrzybienie wynikało wyłącznie ze sposobu użytkowania przedmiotu podnajmu przez pozwanego. Wyjaśniła, że umowny okres wypowiedzenia umowy wynosił 6 miesięcy, stąd pozwany w spornym okresie pozostawał zobowiązany do uiszczenia na jej rzecz czynszu. Podała, iż na dochodzoną pozewem należność składa się kwota 1.200 zł tytułem czynszu za okres 2 miesięcy, tj. od maja do czerwca 2014r., powiększona o kwotę 3.158,90 zł tytułem opłat za media (ścieki i energię elektryczną) za okres od grudnia 2013 r. do maja 2014 r. Końcowo zaznaczono, że pozwany, pismem z dnia 6 czerwca 2014r., został wezwany do zapłaty dochodzonych należności, jednakże nie uczynił zadość żądaniu powódki ( k.2-5v).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 września 2014 r.( k.25), wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 2710/14 uwzględniono powództwo w całości.

Pozwany w dniu 02 grudnia 2014r. ( k.28-30) wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i domagając się oddalenia powództwa. Wniósł przy tym o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zajętego stanowiska procesowego pozwany zarzucił, iż zgodnie z zawartą umową zobowiązany był do uiszczania opłat za media na podstawie otrzymanych rachunków, natomiast załączone do pozwu faktury nie zostały mu doręczone. W dalszej kolejności podkreślił, iż w związku z zaistniałą w sierpniu 2013r. awarią przyłącza wodnego w budynku przez okres dwóch miesięcy całkowicie zaprzestał prowadzenia w nim działalności gospodarczej. W związku z tym siostra powódki przekazała pozwanemu, aby przez pewien czas nie uiszczał należności czynszowych na rzecz wynajmującego głównego. Podniósł także, że stan techniczny budynku, a w szczególności powstałe zagrzybienie, uprawniały go do złożenia oświadczenia o natychmiastowym wypowiedzeniu umowy. W związku z powyższym umowa podnajmu obowiązywała jedynie do końca maja 2014r. Ponadto wskazał, że skierował do powódki oświadczenie o potrąceniu dochodzonej wierzytelności z przysługującą mu wierzytelnością wynikającą z uiszczonej kaucji w kwocie 5.000 zł

W piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2015r. ( k.64-73) strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 2.057,50 zł, na którą składały się następujące należności: 1.457,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia niniejszego pisma do dnia zapłaty z tytułu opłat za media oraz 600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lipca 2014r. do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu należnego powódce za lipiec 2014r. Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania w zakresie rozszerzonego powództwa. Nadto, w treści przedmiotowego pisma zaprzeczyła, aby z uwagi na zaistniałą awarię przyłącza wodnego pozwany był zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu. Dodała, iż pozwany zgodził się zwrócić poniesione przez powódkę koszty naprawy przyłącza, dokonując zapłaty czynszu rzecz powódki zamiast na rzecz wynajmującego głównego. Zarzuciła przy tym, iż na poczet tej należności pozwany uiścił jedynie trzy wpłaty w kwocie po 463 zł, a następnie zgodził się na zaliczenie na ten cel wpłaconej kaucji w kwocie 5.000 zł. Tym samym oświadczenie o potrąceniu kaucji z dochodzoną w sprawie należnością uznała za bezskuteczne. Podkreśliła także, że wszelkie wymienione w monitach faktury za media były pozwanemu doręczane przez wynajmującego głównego.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2017r. ( k.276) powódka podtrzymała stanowisko procesowe wyrażone w piśmie z dnia 13 sierpnia 2015r., wskazując, iż domaga się zapłaty w łącznej kwocie 6.416,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 grudnia 2013r. A. K., jako najemca budynku wolnostojącego, o pow. 45 m<sup>2</sup>, położonego w S. przy al. (...), zawarła z S. K. umowę podnajmu przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem jej wykorzystania na prowadzenie działalności gospodarczej. Budynek stanowił w tym czasie własność (...) Technologicznego w S., który wyraził zgodę na zawarcie umowy podnajmu. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014 r.

Zgodnie z § 5 umowy za okres trwania podnajmu podnajemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz wynajmującej comiesięcznego czynszu w kwocie 600 zł w terminie do 01 dnia każdego miesiąca. Ponadto najemca zobowiązał się do pokrywania wszelkich opłat i świadczeń związanych z lokalem, a w szczególności opłat za energię elektryczną, opłat za zużycie wody, opłat za czynsz najmu dla Wynajmującego głównego – na podstawie otrzymanych rachunków od Wynajmującego głównego. W przypadku jakiegokolwiek zwłoki w płatnościach z tytułu czynszu lub opłat związanych z użytkowaniem lokalu wynajmujący uprawniony był do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

W § 9 ust. 1 umowy ustalono, że rozwiązanie umowy może nastąpić za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem przez którąkolwiek ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres wypowiedzenia lub w każdym czasie w drodze porozumienia stron. W okresie wypowiedzenia podnajemca zobowiązany był uiszczać czynsz w kwocie 600 zł oraz regulować należności wynikające z użytkowania budynku jak dotychczas.

Przedmiotowa umowa była drugą z kolei umową podnajmu zawartą pomiędzy stronami, dotyczącą wyżej opisanego budynku. Przy zawarciu poprzedniej umowy – w dniu 1 grudnia 2012r. - S. K. wręczył A. K. kaucję w kwocie 5.000 zł.

W związku z tym, że A. K. stale zamieszkiwała za granicą udzieliła pełnomocnictwa swojej siostrze P. K., która reprezentowała ją przy realizacji umowy podnajmu. Uiszczanie czynszu przez S. K. następowało w formie gotówkowej do rąk P. K..

***Niesporne, a nadto dowód:***

- ***umowa podnajmu z 02.12.2013r. k. 9-12,***
- ***upoważnienia k. 45, k.74,***
- ***pokwitowanie z 01.12.2012r. k. 46,***
- ***pismo (...) z dnia 28.11.2012 r. k. 99,***
- ***zeznania świadka P. K. k. 215-218,***
- ***zeznania pozwanego S. K. k. 259-260, k.262-266,***
- ***zeznania powódki A. K. k.254-258.***

Poprzednim podnajemcą budynku był P. Ż., który prowadził w nim pizzerię. S. K. w podnajętym budynku prowadził lokal gastronomiczny, w tym usługi cateringowe.

W sierpniu 2013 r. w budynku doszło do awarii przyłącza wodnego. W wyniku przedmiotowej usterki do budynku przez ponad miesiąc nie była dostarczana woda. Na podstawie porozumienia pomiędzy A. K. a (...) Uniwersytetem Technologicznym koszty naprawy przyłącza miał ponieść właściciel budynku w ten sposób, że A. K. wyłożyła środki

na naprawę w kwocie 4.920 zł, a zwrot tej kwoty nastąpił przez potrącanie na jej poczet wierzytelności właściciela budynku tytułu czynszu najmu.

**Dowód:**

- **wydruk (...) k. 22,**
- **zdjęcia k. 189-199,**
- **pismo z dnia 01.12.2012 r. k. 139,**
- **porozumienie k.110-11,**
- **faktura k. 112,**
- **pisma (...) k. 294, k. 298,**
- **zeznania świadka P. K. k. 215-218,**
- **zeznania świadka P. Ż. k. 241-243.**

W toku prowadzonej przez S. K. działalności na ścianach wynajmowanego budynku pojawił się grzyb. Pismem z dnia 16 maja 2014r. pozwany złożył wobec A. K. oświadczenie, iż wypowiada umowę podnajmu z w trybie natychmiastowym z uwagi na brak możliwości prowadzenia w budynku działalności gastronomicznej. Powyższe uargumentował tym, że na ścianach wszystkich pomieszczeń budynku widoczne było zagrzybienie ścian.

W odpowiedzi na powyższe pismo A. K., w piśmie z dnia 22 maja 2014 r., sprzeciwiła się rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. Stwierdziła, iż pojawienie się grzyba wynikało ze sposobu użytkowania budynku przez pozwanego. W związku z powyższym poinformowała, iż przez okres wypowiedzenia zobowiązany jest uiszczać przewidziany w umowie czynsz i opłaty.

**Dowód:**

- **oświadczenie o rozwiązaniu umowy k.13,**
- **pismo z dn. 16.05.2014 r. k. 14,**
- **pismo z dn. 22.05.2014 r. k. 15,**
- **zeznania świadka P. P. k. 252-253,**
- **zeznania świadka M. F. k.220-223,**
- **zeznania świadka G. C. k. 239-241,**
- **zeznania pozwanego S. K. k. 259-260,k.262-266,**
- **zeznania powódki A. K. k.254-258.**

Na podstawie wystawionych przez dostawców mediów faktur VAT (...) Technologiczny w S. obciążył A. K. opłatami z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków oraz dostawy energii elektrycznej do budynku przy al. (...) S. w okresie od stycznia 2014r. do sierpnia 2014 r. na kwotę 4.616,40 zł.

**Dowód:**

- **monit k. 20-21 ,**

- **wezwanie do zapłaty k. 113-114,**
- **faktury VAT k. 115-138,**
- **zeznania powódki A. K. k.254-258,**
- **zeznania świadka P. K. k. 215-21.**

S. K. uiścił na rzecz A. K. tytułem „refaktura czynsz uniwersytet” kwotę 750 zł w dniu 17.03.2014 r. oraz kwotę 763 zł w dniu 17.04.2014 r.

**Dowód:**

- **potwierdzenia przelewów k. 40-41.**

Najemca wydał A. K. podnajmowany budynek w dniu 1 sierpnia 2014r. W chwili przekazania budynku na jego ścianach widoczny był grzyb, co zostało odnotowane przez strony w protokole zdawczo-odbiorczym.

**Dowód:**

- **protokół zdawczo-odbiorczy z dn. 01.08.2014 r. k. 76-77,**
- **protokół przekazania budynku k. 78,**
- **dokumentacja zdjęciowa koperta k.42,**
- **pismo z dnia 18.07.2014 r. k. 79-80.**

A. K. kierowała do S. K. wezwania do zapłaty czynszu za miesiące maj i czerwiec 2014r. Nadto, wezwała go do uregulowania należności wobec wynajmującego głównego - (...) Technologicznego w S..

Pismem z dnia 6 czerwca 2014r. A. K. wezwała S. K. do zapłaty kwoty 8.120,73 zł, w tym kwoty 1 200 zł tytułem nieuiszczonego czynszu za miesiąc maj i czerwiec 2014 r., 3 500 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu w okresie kwiecień-czerwiec 2014 r. oraz kwoty 3 420,73 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu w okresie styczeń - marzec 2014 r.

**Dowód:**

- **pismo z dnia 19.05.2014 r. k. 86-87,**
- **wezwanie do zapłaty z dnia 3.06.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17,k.81-85,**
- **wezwanie do zapłaty z dn. 06.06.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 18-19.**

W piśmie z dnia 2 grudnia 2014r. S. K. skierował do A. K. oświadczenie o potrąceniu żądanej przez nią kwoty 4.635,43 zł, w tym 1.200 zł tytułem czynszu za okres od maja do czerwca 2014 r. oraz 3.158,90 zł tytułem opłat za media (ścieki i energię elektryczną) za okres od grudnia 2013 do maja 2014r. z przysługującą mu wobec A. K. wierzytelnością wynikającą z uiszczonej kaucji w kwocie 5 000 zł.

**Dowód:**

- **pismo z dn. 02.12.2014 r. z potwierdzeniem nadania k. 43-44.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu strona powodowa dochodziła w niniejszej sprawie od pozwanego zapłaty z tytułu czynszu podnajmu za okres od maja do lipca 2014r., powiększonego o należności z tytułu opłat za media, którymi została obciążona przez wynajmującego głównego. Z uwagi na przywołane przez stronę powodową okoliczności należało uznać, iż podstawę prawną jej żądania stanowił art. 659 §1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wyjaśnienia przy tym wymaga, iż zgodnie z art. 668 § 1 k.c. najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy strony nie wiodły sporu odnośnie faktu zawarcia umowy podnajmu budynku położonego w S. przy al. (...) na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014r. Nie kwestionowały także treści wymienionej umowy, która sporządzona została w formie pisemnej. Pomiedzy stronami spornymi pozostawały natomiast okoliczności dotyczące skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwanego, co determinowało dalszy spór odnośnie tego, czy w okresie od maja do końca lipca 2014r. powódka uprawniona była do pobierania przewidzianego w umowie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Kwestią sporną były również wzajemne rozliczenia stron w zakresie kosztów naprawy przyłącza wodnego po awarii z sierpnia 2013r. oraz uiszczonych przez pozwanego kaucji. Pozwany podniósł bowiem w sprawie zarzut potrącenia dochodzonych przez powódkę wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji. Powódka twierdziła zaś, że uiszczona kaucja została przez nią zaliczona na poczet kosztów usunięcia awarii przyłącza wodnego.

Ustalenia w zakresie spornych okoliczności faktycznych Sąd poczynił w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności nie negowała żadna ze stron. Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich wiarygodności. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił zarazem osobowy materiał dowodowy w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, a posiłkowo zeznania stron. Podkreślenia przy tym wymaga, że dokumentarny oraz osobowy materiał dowodowy mógł stanowić podstawę wiążących ustaleń jedynie w tym zakresie, w jakim nie wkraczały one w sferę wiadomości specjalnych zarezerwowanych dla biegłego sądowego, a odnoszących się do stanu technicznego podnajmowanego budynku. W tym bowiem względzie relacje świadków i stron mogły jedynie zobrazować ich spostrzeżenia, które jednak nie były oparte na wiedzy specjalistycznej z zakresu budownictwa. Stąd też okoliczności zaistnienia awarii przyłącza wodnego, czy też czasu powstania oraz przyczyn zagrzybienia ścian budynku pozostały kwestią niewyjaśnioną.

W pierwszym rzędzie rozważenia Sądu wymagała zasadność zgłaszanych w sprawie roszczeń obejmujących czynsz najmu za objęty sporem okres od maja do lipca 2014 r. W tym celu należało najpierw ustalić okres obowiązywania zawartej przez strony umowy. W sprawie niespornym pozostawało, że strony zawarły umowę najmu na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014r. Stosownie do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W wiążącej stronie umowie zastrzeżono zaś, że mogła ona zostać rozwiązana przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Strony zgodnie również wskazały, iż oświadczenie o chęci rozwiązania umowy pozwany złożył powódce w maju 2014r. Umowny okres wypowiedzenia upływał zatem w listopadzie 2014r.. Ze względu na podniesione przez pozwanego okoliczności, skuteczność złożonego przez niego oświadczenia z dnia 16 maja 2014 r. o natychmiastowym wypowiedzeniu umowy podlegała ocenie przez pryzmat art. 682 k.c. i art. 664 §2 k.c.

W myśl pierwszego z przytoczonych przepisów, jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Ustawodawca w art. 682 k.c.

odwołał się zatem do szczególnych sytuacji wystąpienia wad, w których stan lokalu stwarza realne niebezpieczeństwo (zagrożenie) dla życia lub zdrowia wskazanych w nim osób. Chodzi zatem o zły stan techniczny lokalu, który bezpośrednio zagraża zdrowiu najemcy.

Możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy przewiduje również art. 664 §2 k.c. Stanowi on, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane 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. Zatem wady lokalu mogą stwarzać podstawy do natychmiastowego zakończenia stosunku najmu, o ile ich charakter uniemożliwia zupełnie używanie rzeczy zgodnie z umową.

W realiach niniejszej sprawy brak było podstaw do stwierdzenia, że podnajmowany budynek był obciążony tego rodzaju wadami. Jak już wcześniej wskazano, strona pozwana upatrywała podstawy natychmiastowego wypowiedzenia umowy w stanie technicznym przedmiotu podnajmu, co miało uniemożliwiać jej dalsze wykorzystywanie budynku do prowadzenia działalności gastronomicznej. W sprawie niniejszej zaniechała jednak przeprowadzenia zgłoszonego przez nią wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem wyjaśnienia doniosłych, a zarazem spornych, okoliczności dotyczących stanu technicznego budynku. Wyraźnie przy tym należy podkreślić, iż – wbrew oczekiwaniom strony pozwanej – treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie dawała żadnych podstaw do przyjęcia za udowodnione twierdzeń o zakresie, przyczynach jak i czasie powstania zagrzybienia podejmowanego budynku. Na podstawie zgodnych zeznań przesłuchanych osób Sąd był w stanie jedynie ustalić, że w istocie pod koniec stosunku podnajmu w budynku znajdował się „grzyb”. Powyższe potwierdzał protokół zdawczo-odbiorczy oraz dokumentacja fotograficzna. Sąd nie był jednak w stanie na tej podstawie jednoznacznie ustalić okoliczności dotyczących zakresu zagrzybienia, jego intensywności i skutków, w tym ewentualnego zagrożenia dla pracowników i klientów pozwanego, a także możliwości ich usunięcia, a przede wszystkim przyczyn zaistniałego stanu rzeczy. Ustawodawca w art. 278 § 1 k.p.c. przewidział natomiast, że w przypadku faktów wymagających wiedzy specjalnej, dowodem umożliwiającym ich wykazanie jest opinia biegłego. Takiej mocy dowodowej nie ma dowód z zeznań świadków, który służy do wykazania faktów, które wiedzy specjalnej nie wymagają. Jak wspomniano wyżej, odnośnie okoliczności, których wyjaśnienie wymaga wiedzy specjalnej, za niedopuszczalne należy uznać wszelkie próby zastępowania dowodu z opinii biegłych przez innego rodzaju dowody.

W tej sytuacji Sąd nie mógł przejąć inicjatywy dowodowej pozwanego celem wykazania okoliczności, które powinna udowodnić pozwany. Zgodnie bowiem z treścią art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach procesu (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Jak wskazano wyżej, strona pozwana nie przedstawiła dowodu pozwalającego na fachowe, jednoznaczne i rzetelne ustalenie stanu technicznego podnajmowanego budynku, w tym ustalenie, czy istniała w nim wada tego rodzaju, że uniemożliwiała pozwanemu dalsze korzystanie z przedmiotu podnajmu, czy też stanowiła poważne zagrożenie. W tym stanie rzeczy twierdzenia pozwanego okazały się niewystarczające dla uznania, iż był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na panujące w budynku „zagrzybienie”. Wobec tego pozwany nie mógł w niniejszym postępowaniu skutecznie powołać się na przedmiotową okoliczność.

Reasumując, strona powodowa nie wykazała w sprawie, aby łączący strony stosunek prawny, na skutek pisma z dnia 16 maja 2014r., został rozwiązany ze skutkiem natychmiastowym. W ocenie Sądu, wobec zgodnego rozwiązania umowy w sierpniu 2014r. pozwany obowiązany był zatem uiszczać na rzecz powódki przewidziany w umowie czynsz oraz obciążające go opłaty eksploatacyjne do końca lipca 2014r..

Dochodzone roszczenie zostało przez stronę powodową wykazane także co do wysokości, poprzez przedłożenie faktur VAT stwierdzających obciążenie powódki opłatami eksploatacyjnymi za korzystanie z budynku, a także umową podnajmu określającą wysokość należnego świadczenia czynszowego.

Powyższe ustalenia nie były jednak wystarczające dla rozstrzygnięcia uwzględniającego zgłoszone roszczenie w całości. Sąd miał bowiem na względzie, iż w kontekście wyżej poczynionych rozważań zasadny okazał się zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia dochodzonej wierzytelności z wierzytelnością z tytułu uiszczonej przez niego kaucji.

Powódka wywiodła, że otrzymana przez nią kaucja w kwocie 5.000 zł została przez nią rozliczona na rzecz kosztów naprawy awarii przyłącza wodnego z sierpnia 2013r. W tym jednak zakresie powódka nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających na obciążenie pozwanego należnością z tytułu kosztów naprawy przyłącza.

W sprawie niniejszej strona powodowa zaniechała złożenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia okoliczności powstałej awarii, w szczególności przyczyn jej zaistnienia. Zdaniem Sądu zgromadzony materiał dowodowy pozwalał jedynie na ustalenie, że istotnie doszło do naprawy przyłącza, co zostało przez powódkę wykazane przedłożoną fakturą VAT. Ponadto, jak wynika z porozumienia pomiędzy właściciel budynku a powódką koszty te ostatecznie poniósł wynajmujący główny – (...) Technologiczny w S..

Uwzględniając wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że powódka nie wykazała, aby odpowiedzialność za uszkodzenie przyłącza ponosił pozwany. Tym samym nie przedstawiła żadnych okoliczności faktycznych pozwalających powiązać konieczność poniesienia wskazanego wydatku z działaniem lub zaniechaniem pozwanego. Tym samym w sprawie nie dowiedziono zasadności obciążenia pozwanego należnością z tytułu kosztów naprawy przyłącza wodnego.

Podkreślenia wymaga, że potrącenie jest czynnością materialnoprawną, dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie i wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia wierzytelności niższej. Zarzut potrącenia, występujący na gruncie procedury cywilnej jako zarzut procesowy, dla swej skuteczności musi zostać poprzedzony materialnoprawną czynnością potrącenia (oświadczeniem woli o potrąceniu). Pozwany w piśmie z dnia 16 maja 2014r. złożył oświadczenie w przedmiocie potrącenia należności z tytułu czynszu za miesiąc maj i czerwiec 2014 r. w kwocie 1.200 zł oraz należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 3.158,90 zł. W tym stanie rzeczy, wobec tego, że powódka nie wykazała dokonania rozliczenia wpłaty kaucji, należało zaliczyć ją na poczet wyżej wskazanych należności.

Uznając, że w spornym okresie od maja do lipca 2014 r. powódka miała prawo domagać się od pozwanego zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości wskazanej w pozwie, pomniejszonych o kwotę kaucji zgłoszoną do potrącenia, zasądził na rzecz powódki z tego tytułu pozostałą kwotę 2 057,50 zł, w tym kwotę 600 zł z tytułu czynszu za miesiąc lipiec 2014r. oraz kwotę 1.457,50 zł z tytułu opłat za media. W pozostałej części oddalając powództwo w związku ze skutecznym oświadczeniem pozwanego w przedmiocie potrącenia żądanej wierzytelności w zakresie przysługującej mu wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 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 ponosił. Jak wynika z treści zawartej umowy należny czynsz najmu płatny był do dnia 01. każdego miesiąca. Tym samym zasądzona kwota 600 zł z tytułu czynszu za miesiąc lipiec 2014 r. była płatna do dnia 1 lipca 2014 r. Powyższe uzasadniało zasądzenie odsetek od tej kwoty począwszy od dnia. 2 lipca 2014r. do dnia zapłaty.

W dalszej kolejności należało uwzględnić, że zgodnie z umową pozwany zobowiązany był do uiszczania opłat eksploatacyjnych na podstawie przedłożonych mu rachunków. W sprawie brak było dowodu ich doręczenia pozwanemu, w związku z powyższym Sąd za początkową datę odsetek przyjął dzień następujący po dniu doręczenia pełnomocnikowi pozwanego odpisu pisma z dnia 13 sierpnia 2015r. zawierające objęte sporem rachunki w postaci faktur VAT. Strona pozwana otrzymała przedmiotowe pismo w dniu 18 kwietnia 2017r., co uzasadniało zasądzenie odsetek na rzecz powódki dopiero od dnia 19 kwietnia 2017r. Wcześniej t.j. przed wytoczeniem powództwa powódka nie występowała z żądaniem zapłaty tej należności, a formalne doręczenie pisma zawierającego rozszerzenie powództwa w tym zakresie nastąpiło do rak pełnomocnika pozwanego w dniu 18 kwietnia 2017r.



Ostatecznie więc powództwo podlegało uwzględnieniu co do kwoty 2.057,50 zł, o czym orzeczono w punkcie I wyroku, zaś ponad zasądzoną kwotę powództwo podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajdowało podstawę w treści art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c. Mając na względzie, że powództwo ponad kwotę 2.057,50 zł zostało oddalone, sąd uznał powódkę za stronę przegrywającą proces w 67,94 %, zaś pozwanego za stronę przegrywającą w 32,06 %. Na poniesione przez powódkę koszty wynoszące łącznie 817 zł składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł (w wysokości określonej na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 4 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz kwota 200 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu. Pozwany poniósł koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 600 zł (ustalanej na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 4 ust.2 ww. rozporządzenia) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł t.j. w wysokości 617 zł. Przy uwzględnieniu kosztów poniesionych przez strony oraz wyniku sprawy, sąd uznał za właściwe zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kwoty 157,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ( 32,06 % z kwoty 817 zł t.j. 261,93 zł : 67,94 % z kwoty 617 zł t.j. 419,18 zł) .

W punkcie IV i V wyroku Sąd działając na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2002 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.) stosownie do wyniku procesu nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – P. i Zachód nieuiszczone koszty sądowe obejmujące opłatę od pozwu w zakresie rozszerzonego powództwa w kwocie 50 zł ( bo należna opłata sądowa wynosiła 250 zł, a została uiszczona w kwocie 200 zł). Strona pozwana przegrała niniejszą sprawę w 32,06 %, co uzasadniało pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwoty 16,03 zł, od powódki należało pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych pozostałą kwotę 33,97 zł.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 1666/15

## ZARZĄDZENIE

Dnia 18 lipca 2017 r.

- 1.odnotować,
- 2.odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełn. pozwanego
3. przedłożyć akta z apelacją lub za 21 dni od doręczenia.

SSR Anita Wolska