

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Tomasz Kalsztein

Protokolant: Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2016 roku, w Ł., na rozprawie,

sprawy z powództwa T. B. (1)

przeciwko M. W. (1) i M. W. (2)

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz powoda T. B. (1) kwotę 20.400 zł (dwadzieścia tysięcy czterysta złotych) wraz z odsetkami:

- liczonymi od kwoty 2.000 zł (dwa tysiące złotych) ustawowymi od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- ustawowymi liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) od dnia 11 marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 maja 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

- liczonymi od kwoty 2.300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) ustawowymi od dnia 11 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

2. zasądza solidarnie od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz powoda T. B. (1) kwotę 5.837 zł (pięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2016 r. powód T. B. (1), zastępowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o zasądzenie od pozwanych M. W. (1) oraz M. W. (2) kwoty 20.400 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 2.000 zł za okres od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za grudzień 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 lutego 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za styczeń 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za luty 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za marzec 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za kwiecień 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za maj 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za czerwiec 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za lipiec 2012 r.)
- od kwoty 2.300 zł za okres od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu najmu za sierpień 2012 r.),

oraz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według złożonego spisu kosztów, a w przypadku jego niezłożenia – według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż 6 czerwca 2012 r. między pozwaną M. W. (1), a powodem T. B. (1), została zawarta umowa dzierżawy działki gruntu wraz z budynkiem. Wykonanie umowy poręczył mąż pozwanej. Umowa została zawarta na okres 3 lat od 1 lipca 2012 r. Przed zawarciem umowy pozwana zapoznała się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu dzierżawy. Dochodzona pozwem kwota pieniężna stanowi sumę należności czynszowych za okres od grudnia 2012 r. do sierpnia 2012 r. powiększonej o odsetki ustawowe przysługujące powodowi od pozwanej stosownie do umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2012 r.

/pozew k. 2 – 3 v., zarządzenie z dn. 26.02.2016 r. k. 18/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

/nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dn. 29.02.2016 r. k. 19/

W dniu 31 marca 2016 r. pozwana M. W. (1), reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 29 lutego 2016 r. zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, iż jest to roszczenie okresowe o zapłatę czynszu najmu.

W uzasadnieniu sprzeciwu przyznano, iż w dniu 6 czerwca 2012 r. zawarto umowę dzierżawy na okres 3 lat od 1 lipca 2012 r. Pozwana wskazała, iż stron nie łączyła żadna umowa od grudnia 2012 r. do lipca 2012 r., zaś należność za lipiec, sierpień, wrzesień i grudzień 2012 r. została przez pozwaną uiszczona w całości. Dodatkowo pozwana podniosła, iż w jej ocenie umowa łącząca strony została skutecznie rozwiązana, gdyż powód nie dostarczył jej lokalu spełniającego wymagania w zakresie możliwości prowadzenia w nim żłobka.

/sprzeciw z dn. 31.03.2016 r. od nakazu zapłaty z dn. 29.02.2016 r. k. 24 – 26/

W dniu 31 marca 2016 r. pozwany M. W. (2), reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w dniu 29 lutego 2016 r. zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całość oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, iż jest to roszczenie okresowe o zapłatę czynszu najmu.

W uzasadnieniu sprzeciwu przyznano, iż w dniu 6 czerwca 2012 r. zawarto umowę dzierżawy na okres 3 lat od 1 lipca 2012 r. Pozwany M. W. (2) wskazał, iż stron nie łączyła żadna umowa od grudnia 2012 r. do lipca 2012 r., zaś należność za lipiec, sierpień, wrzesień i grudzień 2012 r. została uiszczona w całości przez pozwaną M. W. (1). Dodatkowo pozwany podniósł, iż w jego ocenie umowa łącząca strony została skutecznie rozwiązana, gdyż powód nie dostarczył pozwanej M. W. (1) lokalu spełniającego wymagania w zakresie możliwości prowadzenia w nim żłobka.

/sprzeciw z dn. 31.03.2016 r. od nakazu zapłaty z dn. 29.02.2016 r. k. 33 – 36/

W piśmie procesowym z dnia 4 maja 2016 r. pełnomocnik powoda wskazał, iż w pozwie błędnie oznaczono okresy od których bieżą odsetki ustawowe wskazując, iż wnosi o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwoty 20.400 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 2.000 zł za okres od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za grudzień 2012 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za styczeń 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za luty 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za marzec 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za kwiecień 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za maj 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za czerwiec 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za lipiec 2013 r.),
- 2.300 zł za okres od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty (z tytułu czynszu za sierpień 2013 r.).

Pełnomocnik powoda wskazał również, iż pozwana podjęła tylko jedną, nieskuteczną próbę wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony.

/pismo procesowe z dn. 4.05.2016 r. k. 45 – 48 /

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. W. (1) prowadzi działalność gospodarczą w postaci opieki nad dziećmi.

/przesłuchanie pozwanego M. W. (2), elektroniczny protokół rozprawy z dn. 5.12.2016 r. k. 85/

W dniu 6 czerwca 2012 r. w Ł. zawarta została pomiędzy Wydierżawiającym – T. B. (1), a Dzierżawcą – M. W. (1), umowa dzierżawy działki gruntu wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni 100 metrów kwadratowych położonym w Ł. przy ul. (...) na działce gruntu 37/46 objętej księgą wieczystą nr (...).

Na mocy § 1 umowy Wydierżawiający zobowiązał się oddać Dzierżawcy opisany przedmiot dzierżawy do używania na okres 3 lat począwszy od 1 lipca 2012 roku.

W § 2 umowy Dzierżawca zobowiązał się do płacenia Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości 2.000 zł (powiększony o podatek VAT jeśli tak podatek będzie należny) za okres od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Strony uzgodniły, iż od dnia 1 stycznia 2013 r. czynsz dzierżawny wynosić będzie 2.300 zł powiększone o podatek od towaru i usług. Czynsz płatny miał być miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1).

Na mocy § 4 Wydierżawiający wyraził zgodę na prowadzenie przez Dzierżawcę działalności gospodarczej polegającej na sprawowaniu opieki dziennej nad dziećmi do lat 4 stosownie do pisma PINB z dnia 21 lutego 2011 r. (PINB/7352/R – 6001 – 11/ZKK/DR). Wszelkie formalności we wskazanym zakresie zobowiązany był załatwić we własnym zakresie i na swój koszt Dzierżawca przy czym Wydierżawiający wyraził zgodę na przeprowadzenie przez Dzierżawcę odpowiednich czynności zmierzających do uzyskania stosownych zezwoleń począwszy od dnia zawarcia umowy.

Dzierżawcy znany był stan techniczny budynku w chwili podpisania umowy (§ 5 ust. 1).

Strony uzgodniły, iż rozwiązanie umowy winno być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.

/umowa dzierżawy z dn. 6.06.2012 r. k. 5 – 6 v./

Za zobowiązania Dzierżawcy M. W. (1) wynikające z umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2012 r. poręczył M. W. (2).

/umowa dzierżawy z dn. 6.06.2012 r. k. 5 – 6 v./

M. W. (1) uiszcza powodowi T. B. (1) czynsz za dzierżawę za lipiec 2012 r. w wysokości 2.000 zł, za sierpień 2012 r. częściowo w kwocie 1.000 zł, za wrzesień 2012 r. częściowo w kwocie 1.000 zł.

/potwierdzenie zapłaty za lipiec 2012 r. k. 29, potwierdzenie zapłaty za sierpień 2012 r. k. 30, potwierdzenie zapłaty za wrzesień 2012 r. k. 31/

Poprzedni dzierżawca rozwiązał umowę z powodem za porozumieniem. Pozwana M. W. (1) dokonywała oględzin nieruchomości, została poinformowana o tym, że jedno z pomieszczeń było zakończone, ale ze względów formalnych nie zostało dopuszczone do użytkowania. Przed zawarciem umowy pozwana zapoznała się ze stanem technicznym budynku. Negocjacje przed zawarciem umowy trwały miesiąc. Strony rozmawiały na temat straży pożarnej. Pozwana nie zgłaszała powodowi, że nieruchomość nie nadaje się do użytku.

Powód przygotował dla pozwanej pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich czynności związanych z przedmiotem dzierżawy, tak aby mogła rozpocząć prowadzenie działalności.

/zeznania świadka T. B. (2), elektroniczny protokół ro zprawy z dn. 5.10.2016 r. k. 52/

W ewidencji gruntów i budynków przeznaczenie nieruchomości zostało określone jako budynek mieszkalny. Poprzedzający pozwaną dzierżawca prowadził działalność przedszkolną.

/zeznania świadka T. B. (2), elektroniczny protokół ro zprawy z dn. 5.10.2016 r. k. 52, wypis z kartoteki budynków k. 66 i v./

Powód nie występował z wnioskiem o zmianę sposobu korzystania z dzierżawy. Do chwili obecnej powód nie zmienił sposobu użytkowania.

/bezsporne, zeznania świadka T. B. (2), elektroniczny protokół rozprawy z dn. 5.10.2016 r. k. 52/

Sanepid wydał pozytywną opinię w przedmiocie użytkowania budynku zgodnie z zamiarem pozwanej. Straż Pożarna wskazała, iż konieczne są projekty, których powód nie miał. W Inspektoracie Nadzoru Budowlanego okazało się, że pozwana potrzebowała dodatkowego pełnomocnictwa do wykonania kopii projektów.

/bezsporne/

Powód nie wzywał pozwanego M. W. (2) do zapłaty czynszu dzierżawnego.

/przesłuchanie pozwanego M. W. (2), elektroniczny protokół rozprawy z dn. 5.12.2016 r. k. 85/

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. w dniu 31 lipca 2012 r. T. B. (1) przyjął zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych związanych z rozbudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. i nie zgłosił sprzeciwu wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania części rozbudowanej ww. budynku.

/akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. k. 53/

W piśmie z dnia 7 września 2012 r. pozwana M. W. (1) wskazała, iż wypowiada umowę dzierżawy zawartą w dniu 6 czerwca 2012 r. z T. B. (1) ze skutkiem natychmiastowym ze względu na rażące naruszenie przepisów prawa oraz postanowień umowy przez Wydierżawiającego. Pozwana wskazała, iż dzierżawiony przez nią budynek nie spełnia wymagań do prowadzenia działalności w zakresie opieki nad dziećmi.

/akta sprawy XVIII C 1585/13, wypowiedzenie umowy dzierżawy k. 11/

Powód nie uznał zasadności wypowiedzenia umowy.

/akta sprawy XVIII C 1585/13, wypowiedzenie umowy dzierżawy k. 12 – 13/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił opierając się o materiał dowodowy przedstawiony przez strony w toku postępowania, przede wszystkim o dowody z dokumentów, w tym znajdujących się w załączonych do akt sprawy XVIII C 1585/13 oraz akta Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł., a także o uzupełniająco przeprowadzony dowód z zeznań świadka T. B. (2). Prawdziwość przedmiotowych dowodów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Roszczenie powoda wywodzi się – wbrew nazwie umowy z dnia 6 czerwca 2012 r., a zgodnie z jej postanowieniami – z treści art. 659 § 1 k.c., który przewiduje, iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2). Zakwalifikowanie umowy zawartej między stronami jako umowy najmu jest uzasadnione ustalonymi obowiązkami stron tj. faktem, iż obowiązkiem strony powodowej było oddanie pozwanej M. W. (1) przedmiotu umowy do używania na określony czas, zaś obowiązkiem pozwanej – zapłata na rzecz wynajmującego czynszu.

Art. 662 § 1 k.c. przewiduje, iż wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony przez najemcę może nastąpić jedynie wówczas, gdy stosowne postanowienie zostanie zawarte w treści tej umowy bądź też wówczas, gdy stanowi tak przepis szczególny. Przepisem, na który w niniejszej sprawie powołują się pozwani jest art. 664 § 1 i 2 k.c. przewidujący, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, zaś 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.

W przekonaniu Sądu zarzut skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną M. W. (1) jest chybiony z uwagi na brak wady uniemożliwiającej przewidziane w umowie używanie rzeczy, do której usunięcia pozwana nie byłaby upoważniona bądź do której usunięcia wezwałaby powoda T. B. (1). W zawartej w dniu 6 czerwca 2012 r. umowie zatytułowanej „umowa dzierżawy”, w jej § 4 powód jako T. B. (1) jako Wyzdierżawiający wyraził wprawdzie zgodę na prowadzenie przez Dzierżawcę działalności gospodarczej polegającej na sprawowaniu opieki dziennej nad dziećmi do lat 4 stosownie do pisma PINB z dnia 21 lutego 2011 r. (PINB/7352/R – 6001 – 11/ZKK/DR), jednakże strony uzgodniły, iż wszelkie formalności we wskazanym zakresie zobowiązana była załatwić we własnym zakresie i na swój koszt M. W. (1). Nadto powód wyraził zgodę na przeprowadzenie przez pozwaną odpowiednich czynności zmierzających do uzyskania stosownych zezwoleń począwszy od dnia zawarcia umowy udzielając jej w tym celu stosownego pełnomocnictwa, które –co między stronami pozostaje bezsporne – pozwana uzyskała. Zgodnymi postanowieniami umowy strony przeniosły zatem ciężar dostosowania najmowanego budynku do rygorów prowadzenia działalności w zakresie opieki nad dziećmi do lat 4 na pozwaną, z pełnym upoważnieniem jej do podejmowania czynności w imieniu powoda. Z powyższego w sposób bezsporny wynika, iż strona pozwana miała pełną świadomość co do stanu technicznego i użytkowego wynajmowanego przez nią budynku. M. W. (1) posiadała zatem wiedzę co do braków technicznych w budynku wobec planowanej przez nią działalności gospodarczej i konieczności uzupełnienia tychże dla uzyskania dopiero przesłanki przydatności do umówionego użytku. Inaczej mówiąc, w chwili zawierania umowy najmu nieruchomości umówionym użytkowaniem była nieruchomość bez wymaganych rygorów technicznych, których uzyskanie było jednak możliwe i skutkowało możliwością rozpoczęcia planowanej przez pozwaną działalności gospodarczej. Nieskutecznym jest zatem zarzut niewiedzy pozwanej M. W. (1) co do nieprzydatności nieruchomości do umówionego użytku, albowiem zgodnie z ugruntowanym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem uprawnienia wskazane w art. 664 § 2–3 k.c. nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach (tak W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 479; Kozieł G., Komentarz do art. 664KC [w:] A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II, LEX 2014; SN w wyroku z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 155/06, LEX nr 521196258). Sama pozwana wskazała, iż podjęła działania zmierzające do uzyskania stosownych zezwoleń, które uzyskała w sanepidzie, a także miała możliwość ich uzyskania w pozostałych organach. Z twierdzeń samej pozwanej wynika, iż zaniechała podejmowania dalszych czynności zmierzających do uzyskania zgód w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego i Straży Pożarnej z uwagi na brak dodatkowego pełnomocnictwa do wykonania kopii planów w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego. Pozwana nie wykazała jednakże, aby powód czynił jej przeszkody w uzyskaniu takowego dodatkowego umocowania, ani też ani by w ogóle wzywała go do wydania takiegoż.

Wszystkie powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, iż strona pozwana zawierając umowę najmu działki gruntu wraz z budynkiem mieszkalnym o powierzchni 100 m² miała świadomość co do jego stanu. Odmienne twierdzenia pozwanej pozostają w sprzeczności również z zeznaniami świadka T. B. (2), zgodnie z którymi negocjacje stron przed zawarciem umowy trwały około miesiąca. Pozwana M. W. (1) dokonywała oględzin nieruchomości oraz zaznajamiała się z jej stanem technicznym. Czas poświęcony na negocjacje powoduje niemożność uznania, iż pozwana znajdowała się w błędzie co do stanu nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

Nawet zaś w razie ustalenia, iż pozwana w istocie nie posiadała dokładnej wiedzy co do stanu budynku wskazać należy, iż jest ona profesjonalistą zawodowo trudniącym się opieką nad dziećmi. Okoliczność ta powoduje nałożenie na pozwaną podwyższonego standardu działalności wyrażającego się chociażby w wymogu znajomości rygorów technicznych prowadzenia takiej. Pozwana, mając czas i możliwość dokładnego zbadania sytuacji prawnej planowanej do najęcia nieruchomości, winna była przyłożyć należytej staranności w tym zakresie, podejmując wszelkie niezbędne kroki do uzyskania wiedzy w przedmiocie przydatności nieruchomości do planowanego użytku jeszcze przed jej zawarciem. Zaniechania pozwanej w tym zakresie w ocenie Sądu stanowią zaniebdania prowadzące do niemożności uznania, iż nieruchomość była nieprzydatna do umówionego użytku, a zatem aby prowadziła do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Na marginesie jedynie wskazać należy, iż strona pozwana nie wykazała w jakikolwiek sposób, aby – nawet pomimo odmiennych postanowień umowy – przed jej rozwiązaniem wezwała powoda do zmiany sposobu użytkowania

nieruchomości i uzyskania stosownych zezwoleń. Dopiero zaś wykazanie obiektywnej niemożności uzyskania tych zezwoleń przez pozwaną, a także niechęć powoda do współpracy w tym zakresie mogłaby usprawiedliwić wypowiedzenie umowy najmu z dnia 6 czerwca 2012 r., albowiem bezspornym jest, iż braki na które pozwana się powołuje nie były nieusuwalne (por. wyrok SN z dnia 9 września 2009 r., V CSK 48/09, LEX nr 627238).

Zauważyć również należy, iż jakkolwiek poręczyciel M. W. (2) nie został zawiadomiony o planowanym dochodzeniu roszczenia ani wezwany do zapłaty, to okoliczność ta dla wymagalności roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem. Stanowisko takie znajduje oparcie a contrario w treści art. 882 k.c. – roszczenie względem poręczyciela jest wymagalne jeżeli termin płatności długu jest oznaczony i jeżeli płatność długu nie zależy od wypowiedzenia. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2003 r. w sprawie o sygn. akt II CK 84/02, zgodnie z którym zwłoka wierzyciela w zawiadomieniu poręczyciela o opóźnieniu się dłużnika ze spełnieniem świadczenia nie przekreśla, w oparciu o art. 880 KC, obowiązku poręczyciela w spełnieniu tego świadczenia.

Konkludując, wobec nieskuteczności wypowiedzenia przez pozwaną M. W. (1) umowy najmu nieruchomości, umowa ta obowiązywała, zaś pozwana winna była spełniać swoje świadczenie w postaci płatności czynszu względem powoda. Z uwagi na dochodzenie przez powoda należności za okres od grudnia 2012 r. do sierpnia 2013 r., zarzuty pozwanej częściowego spełnienia świadczenia za lipiec, sierpień i wrzesień 2012 r. były nieskuteczne. W tym miejscu należy podkreślić, iż Sąd Rejonowy nie podziela stanowiska pełn. pozwanych co do dokonania przez powoda rozszerzenia powództwa. Wprawdzie z treści pozwu a raczej żądania zasądzenia odsetek wskazane są daty od stycznia 2012 roku do września 2012 roku to jednak w treści uzasadnienia pozwu wynika, iż żądanie to obejmuje okres od grudnia 2012 roku. Stąd też pismo pełn. powoda dotyczące sprostowania w tym zakresie żądania mogło nastąpić w tym trybie i nie stanowiło przedmiotowej zmiany powództwa. Warto podkreślić, iż kwota żądania pozwu nie uległy zmianie a jedynie został sprostowany okres żądania zapłaty odsetek od poszczególnych należności głównych.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W związku z faktem, iż pozwani przegrali postępowanie w całości, sąd zasądził od nich jako zobowiązanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.837 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składały się opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.020 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4.800 zł. Wysokość ostatnich Sąd ustalił opierając się o treść § 2 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w jego brzmieniu na dzień wniesienia pozwu (Dz.U.2015.1800 z dnia 2015.11.05).