

Sygn. akt VIII C 2789/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 05 maja 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko A. G.

o zapłatę

zasądza od A. G. na rzecz M. M. kwotę 2.000,00 zł (dwa tysiące złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 października 2011 r. do dnia zapłaty, przy czym począwszy od dnia 01 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kwotę 647,00 zł (sześćset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2789/15

UZASADNIENIE

W dniu 3 lipca 2015 roku powódka M. M., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczyła przeciwko pozwanej A. G. powództwo o zapłatę kwoty 2.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że łączył ją z pozwaną stosunek najmu. Zgodnie z umową powódka wpłaciła pozwanej, jako wynajmującej, kaucję w kwocie 2.000 zł, która winna być zwrócona w dacie rozwiązania umowy. W dniu 20 czerwca 2011 roku powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2011 roku, strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy, zaś powódka zdała lokal wynajmującej. Pomimo zdania lokalu pozwana nie zwróciła powódce wpłaconej kaucji. Ponadto powódka wskazała, że przeciwko niej toczyły się z powództwa pozwanej dwa postępowania, pierwsze – o zapłatę zaległości czynszowych, zakończone uwzględnieniem powództwa oraz drugie – o zwrot kosztów odnowienia lokalu, które zakończyło się wydaniem wyroku oddalającego żądanie A. G..

W dniu 27 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 4751/15), zasądzając na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości. W treści sprzeciwu skarżąca podniosła, że powódka przy zawieraniu umowy najmu uiściła na rzecz wynajmującej wyłącznie połowę kaucji, tj. kwotę 1.000 zł, na potwierdzenie czego zostało wystawione pokwitowanie. Nie kwestionując faktu

rozwiązania umowy oraz braku zwrotu kaucji, pozwana wskazała jednak, że powódka zdała lokal w złym stanie technicznym. Jednocześnie pozwana zgłosiła zarzut potrącenia należności stwierdzonej prawomocnym nakazem zapłaty z należnością służącą powódce z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, dodając przy tym, że przysługująca pozwanej należność, tj. kwota 5.235,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2011 roku i kosztami procesu w kwocie 62,50 zł, jest obecnie egzekwowana w postępowaniu prowadzonym przez komornika, które to postępowanie na datę złożenia sprzeciwu nie doprowadziło jednak do wyegzekwowania jej w całości.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała stanowisko w sprawie. Wskazała, że adnotacja o obniżeniu kaucji nie została odnotowana w treści umowy najmu, w której wprost wskazano, że kaucja wynosi 2.000 zł, co czyni twierdzenia strony przeciwnej gołosłownymi. Ponadto powódka zakwestionowała skuteczność podniesionego zarzutu potrącenia podnosząc m.in., że strona pozwana nie wskazała jaka jest wysokość wzajemnej wierzytelności, która miałyby być przedmiotem potrącenia.

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 czerwca 2005 roku pozwana A. G., w ramach prowadzenia działalności gospodarczej pod firmą (...) jako wynajmująca zawarła z powódką M. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na trzecim piętrze nieruchomości położonej w Ł., Plac (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Najemcy przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W treści umowy (pkt IV.5) strony zastrzegły, że tytułem zabezpieczenia czynszu, świadczeń oraz odszkodowań najemca składa wynajmującemu kaucję w wysokości 2.000 zł. Kaucja zostaje wypłacona do rąk wynajmującego. Z chwilą ustania najmu kaucja zostaje zwrócona. Strony uzgodniły ponadto, że wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej.

W dniu zawarcia umowy pozwana wystawiła rachunek nr (...), potwierdzający uiszczenie przez powódkę 1/2 kaucji, a więc kwoty 1.000 zł. Jednocześnie w treści umowy strony nie odnotowały w żaden sposób, że uiszczona przez powódkę kwota wyczerpuje w całości należność oznaczoną w pkt IV.5 umowy najmu, jak również, że należność ta w rzeczywistości wyrażała się inną kwotą.

(dowód z przesłuchania powódki 00:07:59-00:23:20 w zw. z 00:27:53, umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 17-20, rachunek k. 33, okoliczności bezsporne)

W dniu 20 czerwca 2011 roku powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2011 roku. W tej dacie strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania, w treści którego wskazano, że w trzech pokojach znajdują się zacieki, nadto odnotowano ulepszenia, których dokonała powódka. Ponadto zaznaczono, że kilka miesięcy wcześniej mieszkanie zostało odświeżone i odmalowane przez powódkę. W treści protokołu nie oznaczono natomiast, że w związku z zakończeniem umowy najmu wpłacona przez powódkę kaucja zostanie przeznaczona na pokrycie stwierdzonych uchybień w przedmiocie najmu, jak również, że kaucja będzie podlegała zwrotowi na rzecz powódki w kwocie niższej, aniżeli oznaczonej w treści umowy najmu.

Pomimo rozwiązania umowy A. G. nie zwróciła powódce kaucji za mieszkanie.

(dowód z przesłuchania powódki 00:07:59-00:23:20 w zw. z 00:27:53, oświadczenie k. 21, protokół zdawczo-odbiorczy k. 22-23, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwana nie zwróciła kaucji na rzecz powódki. (okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, a nadto korespondujący z dowodami z dokumentów znajdującymi się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanej.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci tytułu wykonawczego, wniosku o wszczęcie egzekucji oraz dowodów przelewów znajdujących się w aktach komorniczych o sygn. Km 1483/12, uznając go za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Okoliczność wyegzekwowania całości zadłużenia w toku postępowania komorniczego nie była bowiem sporna między stronami, a jednocześnie z wnioskowanych dokumentów nie wynikało, jaka wysokość kaucji mieszkaniowej została uiszczona przez powódkę. W ocenie Sądu wnioskowany dowód był także nieprzydatny dla oceny zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, ten bowiem na datę jego zgłoszenia, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, był niekompletny, nie wskazywał bowiem wysokości wzajemnej wiarytelności, mającej podlegać potrąceniu.

Ponadto, w toku rozprawy, o której mowa wyżej, Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci wyroku w sprawie XVIII C 4300/12, jako nieprzydatnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, jak również postanowienia umowy zawartej przez strony.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że powódka była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., Plac (...), który to lokal został jej wydany, tym samym po jej stronie powstał obowiązek uiszczania na rzecz pozwanej czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. Poza sporem pozostawało również, że przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, została rozwiązana z dniem 31 sierpnia 2011 roku. Strony nie kwestionowały także faktu, iż wpłacona przez powódkę kaucja nie została jej zwrócona po ustaniu stosunku najmu.

Osią sporu w przedmiotowej sprawie było ustalenie wysokości kaucji wpłaconej przez powódkę w związku z zawartą umową najmu.

A. G. wnosząc o oddalenie powództwa podniosła, że kaucja mieszkaniowa nie została zwrócona powódce z uwagi na zły stan mieszkania, które powódka zdała z dniem zakończenia najmu, akcentując jednocześnie, że kaucja ta została wpłacona wyłącznie do kwoty 1.000 zł.

W myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w judykaturze, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

W przedmiotowej sprawie to zatem pozwana winna wykazać, że zaistniały okoliczności, które uprawniały ją do zatrzymania kaucji mieszkaniowej, jako, iż z twierdzenia tego wywodziła ona skutki prawne. W ocenie Sądu powinności tej A. G. jednak nie sprostała, nie przedstawiła bowiem żadnych dowodów, które mogłyby wskazywać, że w związku z zakończeniem stosunku najmu poniosła jakąkolwiek szkodę. Co prawda w przedłożonym protokole zdawczo-odbiorczym widnieje adnotacja o zaciekach występujących w trzech pokojach to jednak jest ona bardzo ogólnikowa, przede wszystkim nie pozwala na ustalenie, czy do ich powstania w jakikolwiek sposób przyczyniła się powódka. Jednocześnie w dokumencie tym, podpisanym przez pozwaną, zamieszczono informację, iż mieszkanie zostało odświeżone i odmalowane, co czyni uprawnionym wniosek, że powódka podjęła próby zlikwidowania opisanych zacieków. Równie ogólnikowe jest zamieszczone w omawianym protokole stwierdzenie, że w ścianach znajdują się dziury, a kuchnia jest brudna. Uwadze Sądu nie uszło ponadto, że pozwana w toku składania zeznań nie określiła wartości zniszczeń, których w jej ocenie dopuściła się powódka, nie wynika ona również z przedłożonych do akt sprawy dokumentów. Pozwana nie wykazała również w żaden sposób, aby w związku z zakończeniem stosunku najmu poniosła jakiegokolwiek koszty związane z odnowieniem lokalu, w szczególności nie przedstawiła żadnych dokumentów księgowych (np. faktur), które wskazywałyby na zakup materiałów niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych (farby, akcesoria malarskie itp.). Znamienną jest także okoliczność, że w toku postępowania sądowego o zapłatę zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych (XVIII Nc 5964/11), a także o zwrot kosztów odnowienia lokalu (XVIII C 4300/12), A. G. nie wносиła o zaliczenie kaucji na poczet należnych jej świadczeń pieniężnych, co więcej, postępowanie w sprawie XVIII C 4300/12, co było między stronami niesporne, zostało zakończone wydaniem wyroku oddalającego powództwo. W świetle dotychczasowych rozważań Sąd uznał, że pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo do zachowania kaucji mieszkaniowej.

Jednocześnie w ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, że uiszczona przez powódkę kaucja wyrażała się kwotą 1.000 zł. Nie powielając poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że w treści umowy najmu strony jednoznacznie zastrzegły, że wysokość kaucji mieszkaniowej wynosi 2.000 zł. Umowa ta nie posiada żadnych dodatkowych adnotacji w powyższym zakresie, nie była również między stronami aneksowana, co daje asumpt do wniosku, że ustalenia stron odnośnie kaucji zostały zrealizowane w całości. Powyższego nie deprecjonuje w żadnej sposób treść wystawionego przez pozwaną rachunku, choć bowiem w jego treści wskazano, że powódka uiściła 1/2 kaucji, tj. kwotę 1.000 zł, to jednocześnie w oparciu o ten tylko dokument nie można wykluczyć, że dopłata pozostałej części kaucji nie nastąpiła w późniejszym czasie, bądź też nawet w tym samym dniu, ale w innej formie (np. przelewu internetowego). Nieprzekonujące zdaniem Sądu są przy tym depozycje pozwanej, w których podnosiła ona, że każda wpłata była przez nią ewidencjonowana, co przy braku dokumentu potwierdzającego wpłatę pozostałej części kaucji, oznacza, że część ta nie została uiszczona. Pomijając sam fakt, że pozwana mogła najzwyczajniej zapomnieć o wystawieniu stosownego dokumentu księgowego, zwłaszcza gdyby założyć, że uzupełniająca wpłata dokonywana była za pośrednictwem przelewu, a więc ze swej istoty nie wymagałaby potwierdzenia poprzez wystawienie rachunku, bądź też zagubić taki dokument księgowy, wedle zasad doświadczenia życiowego za właściwy należy uznać wniosek, że w interesie wynajmującego jest takie odnotowanie wpłaty kaucji, aby w świetle postanowień umowy najmu niesporne było, jaka jej część została uiszczona przez najemcę. W omawianym stanie faktycznym – przy założeniu, że wpłata powódki nie pokrywała należności przewidzianej w pkt IV.5 umowy – oczywistą jawiła się zatem potrzeba dokonania stosownej adnotacji o wysokości wpłaty w treści umowy. O czym była już mowa wyżej, adnotacja taka nie została jednak poczyniona. Nie można przy tym nie dostrzegać zapisu art. XIII umowy stanowiącego, że wszelkie zmiany warunków umowy (a więc również dotyczące wysokości kaucji) wymagają formy pisemnej. Uwadze Sądu nie uszło i to, że pozwana zawarła przedmiotową umowę w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu nieruchomości, a zatem jako profesjonalista w tej dziedzinie. W takim przypadku od wynajmującego należy wymagać jeszcze większej staranności w zakresie formułowania umowy najmu oraz wszelkich dokonywanych w jej treści zmian. Na sam koniec zauważenia wymaga, że o wysokości wpłaconej kaucji pozwana nie wspomina także w treści protokołu zdawczo-odbiorczego, pomimo, że w dacie jego sporządzania konstituował się po stronie wynajmującej obowiązek jej zwrotu. W świetle zasad wiedzy i logicznego rozumowania, jak również biorąc pod uwagę należyłą staranność, jakiej można wymagać od wynajmującego będącego profesjonalistą, za właściwy należy uznać wniosek, że w protokole tym pozwana winna odnotować fakt, iż wpłacona kaucja odbiega od jej wartości oznaczonej

w umowie, albowiem była to ostatnia okazja, aby udokumentować taki stan rzeczy. Brak takiego działania ze strony A. G. musi w ocenie Sądu skutkować uznaniem, że powódka wpłaciła kaucję w wysokości wskazanej w umowie najmu, co czyni powództwo zasadnym w całości.

W tym miejscu odnieść się należy do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, który to zarzut Sąd uznał za niezasadny. Dokonując takiej oceny Sąd podzielił stanowisko strony powodowej, że pozwana zgłaszając omawiany zarzut nie wskazała, jaka jest wysokość wzajemnej wierzytelności, która miałaby być przedmiotem potrącenia. W treści sprzeciwu pozwana określiła bowiem wyłącznie całość przysługującej jej należności zasądzonej w sprawie o sygn. XVIII Nc 5964/11, z jednoczesnym zaznaczeniem, że jej część została wyegzekwowana w toku postępowania prowadzonego przez komornika. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana w istocie nie wykazała wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia. Co więcej twierdzenia pozwanej w ogóle uniemożliwiają ustalenie, że wierzytelność ta odpowiadała co najmniej wartości przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. W tym miejscu przypomnienia wymaga, że w świetle utrwalonego poglądu judykatury, oznaczenie wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia jest warunkiem sine qua non uznania zarzutu potrącenia za skuteczny. Jak bowiem jednolicie podnosi się w orzecznictwie, choć przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują żadnych wymagań formalnych dla zarzutu potrącenia, a zatem nie stosuje się do nich wymagań przewidzianych dla pozwu w art. 187 § 1 k.p.c., to swoboda wyboru formy zgłoszenia zarzutu potrącenia (art. 60 k.p.c.) i podleganie jedynie ogólnym wymaganiom dotyczącym zarzutów, nie oznacza dowolności w jego formułowaniu. Poza wymogiem oświadczenia o potrąceniu pozwany powinien zindywidualizować swoją wierzytelność, skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazać przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 4 marca 2016 r., I ACa 1003/15, LEX nr 2016260; wyrok SA w Warszawie z dnia 30 kwietnia 2015 r., VI ACa 787/14, LEX nr 1808801; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2012 r., III CSK 317/11, LEX nr 1229968). W przypadku zarzutu pozwanej, oznaczenie wierzytelności przedstawionej do potrącenia należy zatem uznać za niespełniające powyższych wymogów, co czyni ten zarzut nieskutecznym. Dla powyższej oceny irrelevantne znaczenie ma przy tym okoliczność, że w treści złożonego sprzeciwu pozwana wniosła o załączenie stosownych dokumentów zgromadzonych w toku postępowania egzekucyjnego. Uwzględnienie takiego wniosku byłoby bowiem możliwe li tylko w sytuacji, gdyby w treści sprzeciwu pozwana powołała określone twierdzenie (wskazałaby na konkretną wartość wierzytelności przedstawionej do potrącenia), które za pomocą przywołanych dowodów chciałaby udowodnić. Odmienna konstatacja prowadziłaby do niedopuszczalnego zdaniem Sądu wniosku, że w momencie zgłaszania zarzutu potrącenia wystarczy wyłącznie wskazać na jakąś wierzytelność, której wysokość strona będzie dopiero określać na późniejszym etapie postępowania. Tak jednak nie jest, istotą instytucji potrącenia jest bowiem jej skuteczność od momentu zgłoszenia zarzutu, co implikuje konstatację, że już w chwili jego formułowania wysokość wierzytelności musi być co najmniej oznaczona, a złożone wnioski dowodowe mogą co najwyżej służyć jej udowodnieniu w przypadku kwestionowania zarzutu przez stronę przeciwną.

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 roku do dnia zapłaty, a począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe ogólne (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie). W niniejszej sprawie umowa najmu została rozwiązana

z dniem 31 sierpnia 2011 roku, a zatem w myśl art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014, poz. 150 ze zm.), kaucja podlegała zwrotowi do dnia 30 września 2011 roku. Przepis ten stanowi bowiem, że kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Żądanie zapłaty odsetek od dnia 1 października 2011 roku Sąd uznał zatem za w pełni zasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw.

Strona powodowa wygrała proces w całości, a zatem należy jej się od pozwanej zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: 30 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. 2013, poz. 461, j.t.) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 647 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.