

Sygn. akt XVI GC 879/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W., XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Chała - Małkowska

Protokolant: Paulina Wrotniak

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w W.,

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. O.**

przeciwko **I. M.**

o zapłatę kwoty 27.241,76 zł

I. zasądza od pozwanej I. M. na rzecz powoda K. O. kwotę 16.121,76 (szesnaście tysięcy sto dwadzieścia jeden 76/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 430,22 zł od dnia 06 maja 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- 3.830,22 zł od dnia 06 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- 3.830,22 zł od dnia 06 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- 3 830,22 zł od dnia 06 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- 3.830,22 zł od dnia 06 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej I. M. na rzecz powoda K. O. kwotę 1.632,19 (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa 19/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w W. od pozwanej I. M. kwotę 59,18 (pięćdziesiąt dziewięć 18/100) złotych zaś od powoda K. O. kwotę 40,82 (czterdzieści osiemdziesiąt dwa/100) złotych tytułem pozostałej nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt XVI GC 879/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 października 2014 r. wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód S. O. wniósł o zasądzenie od I. M. kwoty 27241,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 430,22 zł od dnia 6 maja 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 września 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 października 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;
- 3830,22 zł od dnia 6 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż zawarła z I. M. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. o pow. 41,40 m², zaś dochodzona pozwem kwota stanowi nieuiszczoną przez pozwaną należność z tytułu czynszu najmu (pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym k. 3-8, k.38-41).

Pozew został zarejestrowany pod sygn. VI Nc-e 1457788/14.

W dniu 17 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w L. VI Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty (nakaz zapłaty k. 9-10).

I. M. od powyższego nakazu zapłaty złożyła sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż umowa najmu została rozwiązana w dniu 4 października 2013 r., wobec czego naliczanie opłat czynszowych od dnia 4 października 2013 r. do 31 grudnia 2013r. jest bezpodstawne. Ponadto podniosła, iż w ramach umowy uiściła kaucję której powód nie uwzględnił przy rozliczeniu. Pozwana wskazała również, iż od maja 2013 r. powód wystawiał błędnie faktury obejmujące kary umowne (sprzeciw k. 11, 59-60).

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w L. VI Wydział Cywilny działając na podstawie art. 505(36) k.p.c. przekazał sprawę do rozpoznania do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. (postanowienie k. 15).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 czerwca 2011 r. S. O. jako wynajmujący i I. M. jako najemca zawarli umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 41,4 m² zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) na prowadzenie działalności gospodarczej najemcy w postaci sklepu spożywczego. Czynsz najmu ustalono na kwotę 3000 zł miesięcznie. Czynsz ten podlegał powiększeniu o kwotę podatku VAT według aktualnie obowiązujących stawek. Wynajmujący zobowiązany był do wystawienia na rzecz najemcy faktury VAT. Najemca zaś zobowiązany był do uiszczania czynszu w wysokości brutto do 5 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc bez dodatkowego wezwania do zapłaty. W przypadku zwłoki z regulowaniem opłat należnych wynajmującemu w wysokości przekraczającej wysokość jednomiesięcznego czynszu netto wynajmujący uprawniony był do naliczenia opłaty karnej w wysokości 1500 zł netto miesięcznie. W skład opłat czynszowych wchodziły opłaty przypadające na wynajmowany lokal ponoszone na rzecz (...) U. z tytułu zużycia wody i energii cieplnej oraz odprowadzania ścieków i wywozu śmieci. Po roku od podpisania umowy wynajmującemu przysługiwało prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu za jednomiesięcznym powiadomieniem bez koniczności

wypowiadania warunków umowy. Przy zawarciu umowy I. M. uiściła wynajmującego kwotę (...),00 tytułem kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu wyrządzonych przez najemcę szkód, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Po przejściu lokalu wynajmujący uprawniony był do potrącenia z kaucji wyżej wskazanych ewentualnych należności. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Stronom przysługiwało prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym wypowiedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy miało być dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zawrotnym potwierdzeniem odbioru pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (**dowód:** umowa k. 44-49). W aneksie z dnia 26 marca 2013 r. ustalono, że kaucja wpłacona wynajmującemu przez najemcę wynosi 7380 zł, zaś kwota wynikająca ze zmniejszenia kaucji w wysokości 3690 zostanie zaliczona na poczet zaległości czynszowych najemcy wobec wynajmującego za rok 2012. Ponadto ustalono, że opłata karna za zwłokę w regulowaniu opłat czynszowych będzie podlegała waloryzacji (**dowód:** aneks do umowy k. 50).

Stawka czynszu najmu lokalu użytkowego po uwzględnieniu waloryzacji od marca 2013 r. wynosiła 3114,00 zł netto tj. 3830,22 zł brutto (**dowód:** pismo z dnia 31.12.2012 r. k. 51).

S. O. z tytułu najmu lokalu użytkowego oraz opłaty karnej za zwłokę wystawił na rzecz I. M. następujące faktury VAT:

- nr (...)/ (...)/13 z dnia 5 maja 2013 r. na łączną kwotę 5675,22 zł brutto na którą składały się czynsz najmu – 3830,22 zł brutto za maja 2013 r. oraz opłata karna za zwłokę – 1845,00 zł brutto;

- nr (...)/ (...)/13 z dnia 2 lipca 2013 r. na łączną kwotę 5675,22 zł brutto na którą składały się czynsz najmu – 3830,22 zł brutto za czerwiec 2013 r. oraz opłata karna za zwłokę – 1845,00 zł brutto;

- nr (...)/ (...)/13 z dnia 26 lipca 2013 r. na łączną kwotę 5675,22 zł brutto na którą składały się czynsz najmu – 3830,22 zł brutto za lipiec 2013 r. oraz opłata karna za zwłokę – 1845,00 zł brutto;

- nr (...)/ (...)/13 z dnia 1 sierpnia 2013 r. na łączną kwotę 5675,22 zł brutto na którą składały się czynsz najmu – 3830,22 zł brutto za sierpień 2013 r. oraz opłata karna za zwłokę – 1845,00 zł brutto (**dowód:** faktury VAT k. 66-69).

I. M. dokonała częściowej wpłaty należności czynszowych za miesiąc maj 2013 r. Do zapłaty za ten okres pozostała jej kwota 430, 22 zł. Należności czynszowych za czerwiec, lipiec i sierpień I. M. nie uregulował z uwagi na brak środków finansowych. Również za ten okres I. M. nie uregulowała należności za energie elektryczną (**okoliczności bezsporne**, ponadto **dowód:** zeznania powoda S. O. k. 96v-98, zeznania pozwanej I. M. k. 98-99)

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2013 r. I. M. powołując się na trudną sytuację finansową zwróciła się do S. O. z prośbą o rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego nr (...) bez zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. W zamian za rozwiązanie umowy z dniem 31 sierpnia 2013 r. I. M. wskazała, iż na swoje miejsce znalazła chętnych do wynajęcia lokalu od dnia 1 września 2013 r. na tych samych warunkach finansowych. Pismo to S. O. otrzymał 11 września 2013 r. (**okoliczności bezsporne**, ponadto dowód: pismo z dnia 27. 08.2013 r. k. 28).

I. M. i S. O. nie aneksowali umowy najmu z dnia 1 czerwca 2011 r. w zakresie okresu wypowiedzenia umowy (dowód: zeznania powoda S. O. k. 96v-98, zeznania pozwanej I. M. k. 98-99)

W dniu 4 października 2013 r. I. M. wydała S. O. wynajmowany lokal użytkowy. Został sporządzony protokół z opisem stanu lokalu i wszystkich urządzeń. I. M. zwróciła S. O. klucze do wynajmowanego lokalu użytkowego. Także w dniu 4 października 2013 r. S. O. podpisał kolejną umowę najmu lokalu użytkowego (...) zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) z nowymi najemcami. W tym także dniu lokal nowym najemcom został wydany (**dowód:** zeznania powoda S. O. k. 96v-98, zeznania pozwanej I. M. k. 98-99)

W dniu 4 października 2013 r. I. M. otrzymała również od S. O. wezwanie do zawarcia ugody w zakresie spłaty należności dla (...) za dostawy prądu do wynajmowanego lokalu oraz wezwanie do przedstawienia najpóźniej do dnia

12 października 2013 r. ugodowej propozycji spłaty należności z tytułu czynszu za ostatni miesiąc najmu tj. wrzesień 2013 r. oraz roszczenia z tytułu skróconego okresu wypowiedzenia umowy najmu (**dowód:** pismo z dnia 4.10.2013 r. k. 30)

Pismem z dnia 25 września 2014 r. S. O. wezwał I. M. do zapłaty kwoty 27241, 76 zł na którą składały się: niedopłata za czynsz za maj 2013 r. w wysokości 430,22 zł oraz miesięczne należności czynszowe za okres od czerwca do grudnia 2013 r. w wysokości 3830,22 zł (**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 52).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia stron wyraźnie przyznane bądź niezaprzeczone przez przeciwnika, a także w oparciu o ww. dokumenty prywatne złożone przez strony w trakcie postępowania (art. 229 i 230 k.p.c.) oraz w oparciu o zeznania stron. Dokumenty prywatne złożone w toku postępowania stanowią dowód tego, że osoba która dany dokument podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Strony nie kwestionowały odpisów z dokumentów, natomiast Sąd nie znalazł podstaw by powziąć w tym zakresie jakiegokolwiek wątpliwości z urzędu.

Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron. Powód potwierdził iż przyjął od pozwanej klucze od przedmiotowego lokalu w dniu 4 października 2013 r. i odebrał lokal, jak również, że w dniu 4 października wydał lokal do używania innym najemcom. Ponadto powód wskazał za jaki okres pozwana nie opłacała należności czynszowych.

Pozwana zaś potwierdziła, iż od dnia 4 października 2013 r. nie korzystała z wynajmowanego lokalu. Przyznała, iż pozostaje wobec powoda z zaległościami w opłacie czynszu za maj 2013 r. w wysokości 430 zł oraz za czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2013 r. w pełnej wysokości tj. 3830,22zł.

Jednocześnie powód i pozwana zgodnie zeznali, że nie dokonywali zamian umowy w zakresie okresu wypowiedzenia.

Mimo, iż powód i pozwana byli bezpośrednio zainteresowani wynikiem sprawy w ocenie Sądu, przedstawili fakty w sposób obiektywny, zaś Sąd – mając na względzie cały zebrany w sprawie materiał dowodowy – oceniła jako wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanej zapłaty czynszu najmu z tytułu łączącej go z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) - za okres do maja 2013 r. do grudnia 2013r, przy czym żądanie powoda co do opłat czynszowych za maj 2013 r. dotyczyło kwoty 430,22 zł. Okoliczność zawarcia przedmiotowej umowy, wysokość czynszu najmu nie były pomiędzy stronami sporne. Strony wiodły natomiast spór o czas za jaki powód uprawniony jest do żądania zapłaty należności czynszowych. Pozwana nie kwestionowała, iż zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 430,22 zł jako pozostała do uregulowania część należności czynszowej za maj 2013r. oraz do zapłaty kwoty 3830,22 zł jako miesięcznej należności czynszowej za lipiec, sierpień i wrzesień 2013 r. Pozwana kwestionowała natomiast żądanie powoda co do zapłaty czynszu za październik, listopada i grudzień 2013 r. wskazując, iż umowa w tym okresie już nie obowiązywała.

Ustawowa definicja umowy najmu zawarta jest w 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, przy czym jak wynika z § 2 czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Wynika z tego, że nieodzownym składnikiem każdego stosunku najmu lokalu jest po pierwsze zobowiązanie do oddania rzeczy oraz zapłata ustalonego czynszu. Istotnym również składnikiem takiej umowy jest czas na jaki rzecz zostaje przez uprawniony podmiot wydana i jednocześnie przekazana do użytkowania. Wszystkie wymienione składniki umowy najmu tworzą jej esencja negocji, które w rzeczywistości kreują jej normatywny charakter.

Wynika z powyższego, że umowa najmu jest umowa konsensualną, wzajemną i do tego odpłatną.

W niniejszej sprawie strony postanowiły, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z art. 673 k.c. jeżeli czas trwania umowy nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

Zawierając umowę najmu 1 czerwca 2011 r. strony w pkt. 14 przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym wypowiedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwana dokonała wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu pismem datowanym na 27 sierpnia 2013r. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Oświadczenie złożone na piśmie jest złożone adresatowi z chwilą doręczenia mu pisma. Oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy zostało doręczone powodowi w dniu 11 września 2013 r. Mając zatem na uwadze postanowienia umowne, po uwzględnieniu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia umowa najmu uległa rozwiązaniu z końcem dnia 31 grudnia 2013 r.

Wskazać również należy, iż pozwana zwracała się do powoda z prośbą o rozwiązanie umowy bez trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w zamian za co pozwana na swoje miejsce znajdzie chętnych do wynajęcia lokalu. W tym miejscu wskazać należy, że strony zastrzegły dla wszelkich zmian warunków umowy formę pisemną pod rygorem nieważności. Zgodnie z art. 76 k.c., jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Skrócenie okresu wypowiedzenia bądź jego całkowite zniwelowanie wymagało zmiany umowy najmu dla której jak wyżej wskazano zastrzeżono formę pisemną pod rygorem nieważności. Strony nigdy zaś nie dokonały zmiany umowy najmu w zakresie okresu wypowiedzenia. Nawet zatem gdyby powód złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy bez zachowaniem okresu wypowiedzenia, oświadczenie to nie wywołało by skutków prawnych. Mając na uwadze powyższe, tak jak zostało to wskazane wcześniej przedmiotowa umowa najmu uległa rozwiązaniu dopiero po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia tj. z końcem dnia 31 grudnia 2013r.

W przedmiotowej sprawie pozwana w dniu 4 października 2013 r. zwróciła powodowi klucze do wynajmowanego lokalu użytkowego. Strony postępowania sporządziły protokół zdawczo odbiorczy z opisem stanu lokalu i wszystkich urządzeń. Także w dniu 4 października 2013 r., powód zawarł kolejną umowę której przedmiotem było lokal użytkowy (...) przy ul. (...). Umowa z nowymi najemcami zaczęła obowiązywać od 4 października 2013 r. i także w tym dniu lokal został nowym najemcom wydany do użytkowania. Pozwana przez okres od dnia 4 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. nie korzystała z wynajętej powierzchni zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem gospodarczym tj. nie prowadziła już sklepu spożywczego. Z lokalu tego korzystali nowi najemcy. Pozwana przekonana była, iż ostatnim miesiącem najmu był wrzesień 2013 r. i skoro znalazła nowych najemców, z którymi powód podpisał umowę najmu i wydał im lokal, to powód wyraził zgodę na rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Jednocześnie pozwana zaprzeczyła jakoby otrzymała od powoda pismo z dnia 12 września 2013 r. w którym powód odmówił skrócenia okresu wypowiedzenia. Podniosła, iż gdyby takie pismo otrzymała, nie oddałaby kluczy do lokalu.

Materiał dowodowy, w połączeniu ze stanowiskiem pozwanej, nie pozwalał na przyjęcie, aby do złożenia jej wskazanego oświadczenia woli doszło. Jak wcześniej wskazano zgodnie z art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W niniejszej sprawie brak jest dowodów na doręczenie pozwanej pism powoda z dnia 12 września 2013r.

W odniesieniu do zasadności roszczeń czynszowych za okres od października 2013 r. do grudnia 2013 r. wskazać należy, że przez umowę najmu obie strony zobowiązały się do świadczeń w taki sposób, że świadczenie jednej strony było odpowiednikiem świadczenia drugiej strony.

Zgodnie z art. 659 k.c. ekwiwalentnym świadczeniem wobec obowiązku płacenia czynszu po stronie najemcy jest obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony po stronie wynajmującego. Bezspornym w niniejszej sprawie było, iż pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu do dnia 3 października 2013r. Od dnia 4 października 2013r. lokal został wydany innym najemcom, którzy zobowiązani byli do uiszczania czynszu. Ponadto podkreślić należy, iż pozwana wydała powodowi klucze do lokalu. Lokal posiadał również dodatkowe

zabezpieczenie w postaci systemu alarmowego, wobec czego pozwana pozbawiona była faktycznej możliwości korzystania z lokalu. Jak sam wskazał powód, pozwana mogła mieć dostęp do lokalu, ale tylko za zgodą nowego najemcy. Przy czym wskazać należy, że obowiązek udostępnienia lokalu spoczywał na wynajmującym.

W sytuacji w której brak jest po stronie wynajmującego ekwiwalentnego świadczenia w postaci umożliwienia najemcy korzystania z lokalu będącego przedmiotem najmu, najemcy przysługuje, przewidziane w art. 488 k.c. prawo z powstrzymaniem się spełnienia swojego świadczenia w postaci zapłaty czynszu, a okoliczności związane z powstrzymaniem się przez wynajmującego ze spełnieniem własnego świadczenia nie mają w tym względzie znaczenia.

Skoro zatem pozwana korzystała z lokalu do 3 października 2013 r., a po tym dniu takiej możliwości już nie miała, mimo rozwiązania umowy z dniem 31 grudnia 2013. Brak jest podstaw do żądania od pozwanej spełnienia świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty czynszu za okres od 4 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

W zakresie następnego zarzutu pozwanej, iż otrzymywała błędnie wystawione faktury przez uwzględnienie w nich opłaty karnej za opóźnienie, a w związku z tym z zapłatą czynszu czekała na ich korektę oraz w odniesieniu do wywodów pozwanej, iż zobowiązana jest do zapłaty czynszu dopiero po otrzymaniu faktury wskazać należy, że stosownie do art. 669 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Obowiązek ten, wynikający wprost z ustawy, nie jest uzależniony od wystawienia faktury przez wynajmującego. Najemca nie jest od niego zwolniony w przypadku jej niewystawienia. Faktura jest bowiem jedynie rodzajem rachunku zawierającego dane dokonanej transakcji. Do istotnych warunków umowy najmu należało ustalenie, że pozwana (najemca) zobowiązana jest do zapłaty z tego tytułu czynszu na rzecz powoda (wynajmujący). Wobec tego z samej istoty stosunku najmu obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu, jednakże niewystawienie przez powoda faktur nie niweczy zobowiązania wynikającego ze stosunku najmu. Zgodnie z umową najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu do 5 dnia każdego miesiąca. Nawet jeśli pozwana nie zgadzała się z należnościami ujętymi w fakturach VAT, lub też ich w ogóle nie otrzymała to i tak zobowiązana była do zapłaty czynszu w okresie wskazanym w umowie. Po upływie tego okresu pozostawała w nieuzasadnionym opóźnieniu w spełnieniu świadczenia.

W odniesieniu zaś do zarzutu pozwanej o nierozliczeniu przez powoda uiszczonych kaucji w wysokości 7380 zł podkreślić, należy iż zgodnie z treścią art. 498 §1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Potrącenie polega na umorzeniu wzajemnych wierzytelności przez zaliczenie – wartość jednej wierzytelności zalicza się na poczet drugiej. W wyniku potrącenia wprawdzie żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia, ale za to zwolniony zostaje z zobowiązania albo całkowicie, albo do wysokości wierzytelności niższej. Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej odróżnić trzeba zarzut potrącenia, będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną, powodującą – w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. – odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (wyrok SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 356/2008, niepubl.; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02, M. Praw. 2006, nr 10, s. 540). Do potrącenia długu z wierzytelnością nie dochodzi automatycznie przez to, że istnieją dwie wzajemne wierzytelności nadające się do potrącenia, ale konieczne jest oświadczenie, iż korzysta się z prawa potrącenia (postanowienie SN z dnia 8 lutego 2000 r., I CKN 398/98, LEX nr 50856). Jednocześnie oświadczenie jest jedynym elementem potrzebnym do skonstruowania czynności prawnej potrącenia, a oświadczenie o potrąceniu jest jego dokonaniem. Dla skuteczności potrącenia nie jest potrzebna zgoda drugiej strony, a potrącający może dokonać potrącenia nawet wbrew woli drugiej strony (H. Izdebski, M. Małek, Kodeks..., s. 603). W tym miejscu należy powołać pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w pkt 1 tezy wyroku z dnia 14 listopada 2006 r. (II CSK 192/06, Lex nr 233059): „Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia (umorzenia) wzajemnych wierzytelności, nie wystarcza samo powoływanie się przez składających oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania im wierzytelności przeznaczonej do

potrącenia. Istnienie tej wierzytelności muszą udowodnić”, a nadto stanowisko zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 listopada 2010 r. (VI ACA 364/10, Lex nr 694288): „Do zarzutu potrącenia mają zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności”. O ile w przedmiotowej sprawie bezsporne było, iż pozwana uiściła pierwotnie na rzecz powoda kaucję w wysokości 11070 zł, a następnie aneksem z dnia 26 marca 2013 r. kaucja została zmniejszona do kwoty 7380 zł, pomimo podniesienia zarzuty nie rozliczenia kaucji przez powoda, który należało potraktować jako zarzut o potrąceniu wierzytelności, pozwana w toku postępowania nie wykazała, iż złożyła w znaczeniu materialno prawnym oświadczenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności. Wobec braku takiego oświadczenia zarzut procesowy potrącenia nie mógł zostać uwzględniony.

Powód natomiast podnosił, iż pozostającą do rozliczenia kaucję w kwocie 7380 zł zaliczył na poczet należności z tytułu opłat związanych z dostarczoną energią elektryczną, zaś o powyższym poinformował pozwaną pismem z dnia 30 września 2013 r. Na dowód swoich twierdzeń przedłożył pismo z dnia 30 września 2013 r., dowody wpłat oraz potwierdzenie nadania pisma. Nie przedłożył jednakże dowodu odbioru korespondencji zawierającej pismo z dnia 30 września 2013 r., wobec czego w świetle art. 61 § 1 k.c. nie udowodnił, iż oświadczenie to zostało złożone pozwanej.

Reasumując żądanie powoda okazało się zasadne w zakresie kwoty 16121,76 zł na którą składają się niesporne i uznane przez pozwaną należności czynszowe za maj w wysokości 430,22 zł, za czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień w łącznej wysokości 15320,88 zł ($4 \times 3830,22 \text{ zł} = (\dots), (\dots)$) oraz kwota 370,66 zł stanowiąca proporcjonalną opłatę czynszową za okres 3 dni najmu lokalu od 1 października 2013 r. do dnia 3 października 2013 r. (proporcja 3 – 31 dni października, kwota 3.830,22 zł czynszu brutto). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Orzeczenie w kwestii odsetek Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z umową najmu najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu do 5 dnia każdego miesiąca, po bezskutecznym upływie tego okresu roszczenie czynszowe stawało się wymagalne, a powodowi przysługiwało prawo do żądania zapłaty odsetek za opóźnienie. Skoro zatem czynsz należało uiścić do 5 dnia każdego miesiąca to odsetki za opóźnienie dla roszczeń za maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień 2013 r. należało odpowiednio zasądzić od dnia 6 maja, 6 czerwca, 6 lipca, 6 sierpnia, 6 września 2013 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia. Biorąc pod uwagę należność główną dochodzoną pozwem stwierdzić należy, iż Sąd uwzględnił żądania powoda w 59,18% co oznacza, iż pozwana wygrała proces w 40,82%. Koszty procesu powinny zatem ulec stosunkowemu rozdzieleniu odpowiednio do tak określonego wyniku sprawy.

W toku procesu powód poniósł opłatę od pozwu w wysokości 341 zł, koszty zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 2400 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łączne koszty powoda wyniosły 2758,00 zł. Pozwany zaś w toku postępowania nie poniosła kosztów procesu. Ponieważ pozwana powinna ponieść 59,18 % łącznych kosztów procesu, a powód 40,82 % łącznych kosztów procesu, Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 1632,19 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, orzekając jak w pkt. III sentencji wyroku.

W pkt IV sentencji wyroku Sąd nakazał pobrać od powoda i pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. odpowiednio kwotę 40,82zł i 59,18 zł tytułem pozostałej nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu dokonując jej stosunkowego rozdzielenia proporcjonalnie do wysokości kosztów jakie powinny ponieść strony.