

Sygn. akt XV GC 739/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział XV Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Filip Wesołowski

Protokolant: Paulina Kałuska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 roku we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko (...) - spółce z o.o. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8931,10 zł (osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden złotych i dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 5163,36 zł od dnia 8 stycznia 2011 roku,
- 3767,74 zł od dnia 14 października 2011 roku

do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1382,94 zł kosztów procesu.

Sygn. akt XV GC 739/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2011 roku strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) - spółki z o.o. we W. kwoty 22917,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że łączyła ją ze stroną pozwaną umowa najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), na podstawie której strona pozwana zobowiązana była do uiszczania na jej rzecz czynszu najmu (w kwocie 1952 zł) oraz opłat eksploatacyjnych. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 20 marca 2009 roku, jednak strona pozwana wydała lokal użytkowy dopiero w dniu 2 czerwca 2009 roku. Dlatego też strona powodowa obciążyła stronę pozwaną opłatami z tytułu czynszu najmu, wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie oraz opłatami eksploatacyjnymi (w wysokości dochodzonej pozwem), których strona pozwana nie zapłaciła, mimo wezwania do zapłaty.

W dniu 12 grudnia 2011 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem i 2687 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że łączyła ją ze stroną powodową umowa najmu. Strona pozwana przede wszystkim podniosła zarzut przedawnienia roszczeń czynszowych za 2008 rok. Niezależnie od tego strona pozwana zarzuciła, że lokal będący przedmiotem najmu nie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ miał za wąskie drzwi wejściowe. Według zapewnień strony powodowej wejście miało zostać poszerzone, jednak ze względu na zabytkowy charakter obiektu okazało się to niemożliwe. Strona pozwana zarzuciła wreszcie, że wnioskowała o spłatę zadłużenia w ratach (oraz umorzenie odsetek), ale nie otrzymała w tej sprawie żadnej odpowiedzi.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 kwietnia 2008 roku Gmina W.(wynajmujący) zawarła z (...) spółką z o.o. we W.(najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 5,66 m², położonego we W.przy ul. (...).

Budynek, w którym usytuowany był lokal, został wpisany do Wykazu (...) i Budownictwa (...).

Najemca oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń (§1 ust. 3).

Umowa została zawarta na czas oznaczony (pięć lat) i miała obowiązywać od dnia 25 kwietnia 2008 roku do dnia 25 kwietnia 2013 roku.

Strony ustaliły, że w lokalu będzie prowadzony punkt ksero i automaty do gier o niskiej wygranej (§4 ust. 1).

Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu najemca miał uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 1952 zł brutto (§3 umowy). Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu (§5). Czynsz najmu oraz inne opłaty miały być płatne z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§8 ust. 1 i 2).

Strony ustaliły także, że jeżeli najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu określonego w §3 umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, bez prawa najemcy do odszkodowania. Strony ustaliły również, że pisemne wyznaczenie najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności nie jest wymagane (§8 ust. 11).

W razie niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, najemca miał być zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu za każdy dzień zwłoki w zwrocie lokalu (§8 ust. 13).

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 25.04.2008 roku – k. 10-16)

W dniu 25 kwietnia 2008 roku wynajmujący zawarł także z najemcą umowę ustanowienia kaucji pieniężnej.

Strony ustaliły, że w celu zabezpieczenia wszelkich należności wynajmującego z tytułu zawartej umowy najmu najemca wpłaci na rachunek bankowy wynajmującego kwotę 5946 zł tytułem kaucji (§2 ust. 1).

Ustalono także, że w przypadku braku realizacji postanowień umowy najmu w terminach określonych w tej umowie, jak również w przypadku braku zapłaty wszelkich innych należności związanych z najmem w terminie wyznaczonym przez wynajmującego, w szczególności w razie braku zapłaty odszkodowania lub nałożonej kary umownej, wynajmujący pobierze całość lub część kaucji na spłatę całości lub części wymienionych należności (§ 3 ust. 1).

(dowód: umowa z dnia 25.04.2008 roku – k. 70-71)

W dniu 25 kwietnia 2008 roku wynajmujący przekazał najemcy lokal użytkowy położony we W. przy ul. (...). W protokole zdawczo-odbiorczym wskazano między innymi, że rura doprowadzająca ciepło jest skorodowana (na kolanku).

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 25.04.2008 r. – k. 17-19)

Pismem z dnia 13 listopada 2008 roku wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty zaległych należności w kwocie 9966,65 zł z tytułu najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), wraz z należnymi odsetkami.

(dowód: pismo z dnia 13.11.2008 roku z dowodem doręczenia – k. 20-21)

Pismem z dnia 27 lutego 2009 roku wynajmujący rozwiązał z najemcą umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (ze skutkiem na dzień 20 marca 2009 roku) z uwagi na opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Termin protokolarnego przekazania lokalu ustalono na dzień 23 marca 2009 roku.

(dowód: pismo z dnia 27.02.2009 roku z dowodem nadania – k. 22-25)

Pismem z dnia 15 kwietnia 2009 roku wynajmujący poinformował najemcę o ustaleniu miesięcznej opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przy ul. (...) na kwotę 1600 zł (w związku z rozwiązaniem umowy najmu i niewydaniem lokalu pomimo ustania stosunku najmu).

(dowód: pismo z dnia 15.04.2009 roku z dowodem odbioru – k. 29-30)

W dniu 2 czerwca 2009 roku najemca wydał wynajmującemu lokal użytkowy położony we W. przy ul. (...) (ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 roku).

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2.06.2009 roku – k. 26-28)

W okresie od maja 2008 roku do maja 2009 roku wynajmujący obciążył najemcę następującymi kwotami:

- 2342,40 zł z tytułu czynszu najmu od dnia 25 kwietnia do dnia 31 maja 2008 roku z terminem płatności w dniu 26 maja 2008 roku oraz 26,29 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwietniu i maju 2008 roku z terminem płatności w dniu 4 czerwca 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w czerwcu 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w czerwcu 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 czerwca 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w lipcu 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w lipcu 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 lipca 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w sierpniu 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w sierpniu 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 sierpnia 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu we wrześniu 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych we wrześniu 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 września 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w październiku 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w październiku 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 października 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w listopadzie 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w listopadzie 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 listopada 2008 roku;

- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w grudniu 2008 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w grudniu 2008 roku z terminem płatności w dniu 10 grudnia 2008 roku;
- 1952 zł z tytułu czynszu najmu w styczniu 2009 roku oraz 22,49 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w styczniu 2009 roku z terminem płatności w dniu 10 stycznia 2009 roku;
- 1259,36 zł z tytułu czynszu najmu od dnia 1 do dnia 20 marca 2009 roku oraz 22,75 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w marcu 2009 roku z terminem płatności w dniu 10 marca 2009 roku;
- 22,75 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwietniu 2009 roku z terminem płatności w dniu 10 kwietnia 2009 roku;
- 2167,74 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie od dnia 21 marca do dnia 30 kwietnia 2009 roku z terminem płatności w dniu 25 maja 2009 roku;
- 1600 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w maju 2009 roku oraz 22,75 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych w maju 2009 roku z terminem płatności w dniu 10 maja 2009 roku

(dowód: rachunki i faktury VAT wraz z korektami – k. 31-67)

Na dzień 31 maja 2009 roku zadłużenie najemcy wobec wynajmującego z tytułu wynajmowanego lokalu wynosiło 22917,60 zł.

(dowód: zestawienie i wyciąg z konta – k. 72-74)

Najemca składał wnioski o rozłożenie zaległości na raty, ale wynajmujący ich nie uwzględnił.

(dowód: pismo z dnia 5.02.2009 roku – k. 86;

pismo z dnia 5.03.2009 roku – k. 87;

pismo z dnia 9.03.2009 roku – k. 88;

pismo z dnia 5.05.2009 roku – k. 89;

pismo z dnia 21.06.2011 roku z dowodem doręczenia – k. 159-160)

Pismem z dnia 29 lipca 2011 roku, doręczonym w dniu 5 sierpnia 2011 roku, wynajmujący poinformował najemcę, że w związku z powstałym zadłużeniem z tytułu zajmowania lokalu wpłacona kaucja w kwocie 6453,30 zł (wraz z odsetkami) została zaliczona na poczet zaległości odsetkowych z tytułu należności za korzystanie z lokalu (według stanu na dzień 7 stycznia 2011 roku). Jednocześnie wynajmujący poinformował najemcę, że zaległość z tytułu użytkowania lokalu przy ul. (...) we W. (bez odsetek) wynosi 22936,94 zł.

(dowód: pismo z dnia 29.07.2011 roku z dowodem doręczenia – k. 68-69)

Pismem z dnia 28 września 2011 roku (wysłanym w dniu 29 września 2011 roku) wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem.

(dowód: pismo z dnia 28.09.2011 roku z dowodem nadania – k. 75-76)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporny był sam fakt zawarcia przez strony umowy najmu lokalu użytkowego. Bezsporne było także to, że strona powodowa wypowiedziała powyższą umowę, a strona pozwana nie zwróciła jej w terminie przedmiotu najmu. Istota niniejszego sporu sprowadzała się natomiast do tego, czy strona pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz strony powodowej czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (w wysokości dochodzonej pozwem). Sporne było także to, czy roszczenia czynszowe za 2008 rok uległy przedawnieniu, a także to, czy przedmiot najmu nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej.

Strona powodowa dochodziła należności z tytułu czynszu najmu (za okres od dnia 25 kwietnia 2008 roku do dnia 20 marca 2009 roku), odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (w okresie od rozwiązania umowy do przekazania lokalu, czyli od dnia 21 marca do dnia 31 maja 2009 roku) oraz opłat eksploatacyjnych za oba powyższe okresy. Strona pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia umowy najmu i jej rozwiązania. Nie zaprzeczyła również temu, że mimo rozwiązania umowy nie zwróciła stronie powodowej przedmiotu najmu. Strona pozwana nie kwestionowała wreszcie ani wysokości umówionego czynszu, ani wysokości wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podkreślić przy tym należy, że strona pozwana co do zasady nie kwestionowała zasadności obciążenia jej należnościami wynikającymi z umowy. Zarzuciła jednak, że przedmiot najmu nie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ miał za wąskie drzwi wejściowe.

Zgodnie z art. 664 §1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Trzeba przy tym zauważyć, że obniżenie czynszu powinno nastąpić proporcjonalnie do stopnia ograniczenia przydatności przedmiotu najmu oraz czasu, przez jaki ograniczenie trwało. Ponadto 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 (art. 664 §2 k.c.). Wreszcie zgodnie z art. 664 §3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Strona pozwana zarzuciła, że przedmiot najmu miał wady, ponieważ od początku trwania umowy najmu miał za wąskie drzwi wejściowe.

Przede wszystkim trzeba zatem wskazać, że strona pozwana w żadnym momencie nie żądała obniżenia czynszu najmu (a w tym zakresie Sąd nie może działać za stronę z urzędu).

Niezależnie od tego w ocenie Sądu stronie pozwanej nie przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej. Należy przy tym wskazać, że ciężar udowodnienia zasadności roszczenia o obniżenie należnego czynszu w określonym zakresie spoczywał, zgodnie z obowiązującymi na gruncie procesu cywilnego zasadami dowodzenia (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) na stronie, która domagała się jego obniżenia. Strona pozwana powinna zatem wykazać, że przedmiot najmu miał wady i że w czasie ich istnienia przydatność wynajmowanego pomieszczenia do umówionego użytku uległa zmniejszeniu w takim stopniu, w jakim domaga się obniżenia czynszu. Okoliczności tych strona pozwana w żaden sposób nie wykazała. Poprzestała jedynie na sformułowaniu zarzutu, że w jej ocenie przedmiot najmu miał wady. Negatywne skutki braku inicjatywy w powoływaniu faktów oraz dowodów obciążają stronę, która z danych faktów wywodzi określone skutki prawne. Nie jest także rzeczą Sądu poszukiwanie za stronę dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona

działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzuciła, że przedmiot najmu miał wady od początku trwania umowy najmu. Tym samym (abstrahując od faktu, czy wskazane przez stronę pozwaną okoliczności świadczyły o wadliwości przedmiotu najmu) stronie pozwanej nie przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, ponieważ w chwili zawarcia umowy najmu niewątpliwie wiedziała o ewentualnych wadach (art. 664 §3 k.c.).

Niezależnie od tego trzeba podkreślić, że w treści umowy strona pozwana złożyła oświadczenie, że zapoznała się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje. Wychodząc między innymi z tego założenia ustawodawca w art. 675 §1 k.c. nałożył na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 §1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 §2 k.c. Stosowanie przepisu art. 471 k.c. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego przeciwko byłemu najemcy może jednak okazać się nieskuteczne w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal bez podstawy prawnej wykaże, że nie może go opuścić na skutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Trudności te nie zachodzą w sytuacji, gdy dochodzenie należności za bezumowne zajmowanie lokalu jest oparte na przepisach o ochronie własności, a ściślej na przepisach art. 224, 225 i 230 k.c. W większości przypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeżeli spełnione będą warunki uzasadniające tego typu roszczenia. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz w wyroku z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CK 400/05, LEX nr 192044. Skutki prawne zdarzenia, jakim jest niezwrócenie przedmiotu najmu, muszą być bowiem oceniane z różnych punktów widzenia, w tym z punktu widzenia obowiązków wynikających ze stosunku obligacyjnego, a w takim przypadku kumulacja norm prawnych jest nieunikniona. Tym samym przepisy o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie na podstawie prawa własności (art. 224, 225 i 230 k.c.) nie są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu bezumownego korzystania po ustaniu stosunku najmu (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.) i z tej przyczyny kumulacja tych norm nie jest wyłączona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu (stronie powodowej), który (dokonując wyboru) musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy bowiem tylko niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, ale konieczne jest ponadto powstanie szkody będącej normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, wobec którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić przy tym należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że

strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Nadto w postępowaniu w sprawach gospodarczych (w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie) reguły powyższe zostały zaostrzone z uwagi na treść przepisów art. 479¹² §1 k.p.c. oraz art. 479¹⁴ §2 k.p.c. Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów w pozwie powód jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, iż ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikła później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub wynikała potrzeba ich powołania. Natomiast zgodnie z treścią art. 479¹⁴ §2 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia, zarzuty oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, iż ich powołanie w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie było możliwe, albo że potrzeba powołania wynikła później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub powstała potrzeba ich powołania. W postępowaniu w sprawach gospodarczych obie strony procesu tracą zatem prawo powoływania twierdzeń, zarzutów oraz dowodów na ich poparcie, nie powołanych w pozwie oraz sprzeciwie od nakazu zapłaty, bez względu na ich znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że wykażą, iż ich powołanie w pozwie albo w sprzeciwie nie było możliwe, albo że potrzeba powołania wynikła później. Funkcją tych przepisów jest zdyscyplinowanie stron procesu poprzez zagrożenie prekluzją dowodową.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się określonego świadczenia (zachowania) od pozwanego i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że co do zasady w niniejszej sprawie to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego pozwem roszczenia.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Do przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika należy zatem w pierwszej kolejności powstanie szkody majątkowej po stronie wierzyciela. Po wtóre szkoda ta musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Po trzecie wreszcie pomiędzy powstałą szkodą a jej niewykonaniem (lub nienależytym wykonaniem) musi zaistnieć adekwatny związek przyczynowy (art. 361 §1 k.c.). Trzeba przy tym podkreślić, że w świetle art. 471 k.c. spełnienie się powyższych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu po stronie wierzyciela roszczenia o naprawienie szkody, bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Pod pojęciem szkody, stanowiącej podstawową przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, należy rozumieć powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między jego obecnym stanem majątkowym, a takim stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Wszelka szkoda, rozpatrywana jako uszczerbek o charakterze majątkowym, może mieć w świetle przepisów kodeksu cywilnego (art. 361 §2 k.c.) postać dwojaką. Może ona bowiem obejmować zarówno stratę, jakiej doznaje mienie poszkodowanego, wskutek czego poszkodowany staje się uboższy (damnum emergens czyli szkoda rzeczywista), jak również utratę korzyści, jakiej spodziewać mógł

się poszkodowany, gdyby mu nie wyrządzono szkody, wskutek czego poszkodowany nie staje się bogatszy (*lucrum cessans*). Podstawę obliczenia wysokości szkody stanowić powinno uchwycenie różnicy między stanem majątku osoby poszkodowanej, który rzeczywiście istnieje po nastąpieniu zdarzenia wywołującego szkodę, a stanem majątku hipotetycznym, pomyślanym jako stan, który urzeczywistniłby się, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała istnienie szkody w swoim majątku (w zakresie żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu).

W niniejszej sprawie strona powodowa na podstawie §8 łączącej strony umowy rozwiązała ze stroną pozwaną stosunek prawny najmu (bez zachowaniem terminu wypowiedzenia) ze skutkiem na dzień 20 marca 2009 roku. Konsekwencją zakończenia najmu było powstanie po stronie najemcy obowiązku zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu (art. 675 §1 k.c.). Niewykonanie tego obowiązku rodziło po stronie wynajmującego uprawnienie do żądania od byłego najemcy naprawienia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania. Tym samym wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 k.c. zakładało przede wszystkim stwierdzenie prawnej możliwości dysponowania rzeczą przez wynajmującego w okresie po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna być mu zwrócona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że strona pozwana, pomimo rozwiązania umowy i wyznaczenia jej przez stronę powodową terminu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, lokalu w tym terminie nie wydała, do czego była zobowiązana na podstawie §8 łączącej strony umowy (oraz art. 675 §1 k.c.).

Jak już wyżej wspomniano wynajmujący, wobec którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 k.c., musi wykazać, iż na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł on określony uszczerbek w swym majątku. Praktycznie rzecz biorąc, uszczerbek taki polega zasadniczo na utracie korzyści, wskutek niemożliwości wynajmowania wspomnianego przedmiotu, lub poniesieniu strat na skutek konieczności wynajmowania innego obiektu. W takich przypadkach szkoda i odpowiadające jej roszczenie odszkodowawcze są z reguły równe sumie czynszu za okres, w którym wynajmujący nie mógł dysponować daną rzeczą. Tym samym o wysokości należnego wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego lokalu w określonych warunkach i czas bezumownego korzystania (tak w szczególności Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984, z. 12, poz. 209 oraz w wyrokach z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, LEX nr 52680, z dnia 4 lipca 2012 roku, I CSK 641/11, LEX nr 1218577 czy z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707).

Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady ciężar dowodu w zakresie wysokości stawek za korzystanie z rzeczy spoczywał na stronie powodowej. Jednak w niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała wysokości wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu (tym samym była to okoliczność bezsporna).

Na marginesie jedynie można dodać, że żądanie przez stronę powodową wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu było także uzasadnione na podstawie przepisów o ochronie własności (art. 224, 225 i 230 k.c.).

Biorąc zatem powyższe okoliczności pod uwagę, w ocenie Sądu stronie powodowej co do zasady przysługiwało wobec strony pozwanej roszczenie o zapłatę czynszu najmu oraz roszczenie o zapłatę odszkodowania (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego (po rozwiązaniu umowy najmu).

Strona pozwana podniosła jednak zarzut przedawnienia części roszczenia strony powodowej (co do roszczeń czynszowych za 2008 rok).

Zgodnie z przepisem art. 117 §1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Ustawowym skutkiem przedawnienia jest zatem powstanie po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, a wykonanie tegoż uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie

dochodzone. Skorzystanie zatem przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Co do zasady więc, roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, przedawniają się z upływem lat trzech. Przepisem szczególnym, o jakim mowa w art. 118, wyłączającym stosowanie trzyletniego przedawnienia, jest – w stosunku do roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – każdy przepis ustawy, w tym także kodeksu cywilnego, przewidujący krótszy niż trzyletni termin przedawnienia (tak też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1994 roku, III CZP 136/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 38). Ponieważ dla roszczeń z tytułu czynszu najmu oraz roszczeń odszkodowawczych za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego po ustaniu stosunku najmu nie przewidziano szczególnych (krótszych) terminów przedawnienia, nie ulega wątpliwości, że roszczenia te przedawniają się z upływem terminów wskazanych w art. 118 k.c.

W niniejszej sprawie na dochodzone pozwem roszczenie składał się szereg pojedynczych roszczeń o zapłatę czynszu najmu oraz odszkodowania (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie, z których każde powstało odrębnie, z chwilą umownego (lub bezumownego) korzystania z lokalu użytkowego za każdy kolejny miesiąc.

Zgodnie z art. 120 §1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązanego terminu do spełnienia świadczenia (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 lutego 2006 roku, I CSK 17/05, LEX nr 183057), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie będzie przedwczesne).

Zagadnienie wymagalności roszczenia ma znaczenie dla określenia początku biegu terminu przedawnienia (art. 120 §1 k.c.). Wobec ustalenia przez strony w umowie, że czynsz najmu (oraz inne opłaty) miały być płatne z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§8 ust. 1 i 2) nie ulega wątpliwości, że wymagalność każdego z miesięcznych roszczeń o zapłatę czynszu najmu następowała w jedenastym dniu każdego miesiąca korzystania z lokalu. Od tych dni zatem rozpoczął się bieg przedawnienia dochodzonych roszczeń.

Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia w zakresie roszczeń powstałych w 2008 roku.

Biorąc zatem pod uwagę, że roszczenia strony powodowej podlegały trzyletniemu przedawnieniu, uznać należało, że podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia był uzasadniony i zasługiwał na uwzględnienie w zakresie należności czynszowych za okres od dnia 25 kwietnia do dnia 30 listopada 2008 roku. Nie ulega bowiem wątpliwości, że roszczenia z tytułu czynszu najmu za kolejne miesiące (od kwietnia do listopada 2008 roku) stawały się wymagalne w jedenastym dniu każdego miesiąca (czynsz za listopad był wymagalny od dnia 11 listopada 2008 roku). Skoro zatem pozew został wniesiony w dniu 22 listopada 2011 roku, to zobowiązania, które stały się wymagalne przed dniem 22 listopada 2008 roku uległy przedawnieniu, co skutecznie zarzuciła strona pozwana. Zarzut przedawnienia nie był natomiast uzasadniony co do kwoty czynszu za grudzień 2008 roku (1952 zł wymagalnej w dniu 11 grudnia 2008 roku), bowiem termin przedawnienia w tym przypadku upłynąłby dopiero w dniu 11 grudnia 2011 roku, a zatem wniesienie pozwu (w dniu 22 listopada 2011 roku) skutecznie przerwało bieg przedawnienia.

Należy w tym miejscu także podkreślić, że co prawda roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się odrębnie od roszczenia głównego, jednak z tym zastrzeżeniem, że przedawnia się ono najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 26 stycznia 2005 roku, III CZP 42/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 149.

Zgodnie z art. 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Strona powodowa domagała się odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie od dnia 8 stycznia 2011 roku (twierdząc, że na poczet odsetek ustawowych naliczonych do dnia 7 stycznia 2011 roku została zaliczona wpłacona przez stronę pozwaną kaucja zabezpieczająca). W ocenie Sądu żądanie ustawowych odsetek od powyższej daty było uzasadnione jedynie w zakresie należnego czynszu najmu (za okres od dnia 1 do dnia 31 grudnia 2008 roku, od dnia 1 do dnia 31 stycznia 2009 roku i od dnia 1 do dnia 20 marca 2009 roku), który stawał się wymagalny w jedenastym dniu każdego kolejnego miesiąca (w łącznej kwocie 5163,36 zł).

Inaczej rzecz się ma natomiast z żądaniem zapłaty odszkodowania (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie z lokalu (od dnia 21 marca do dnia 31 maja 2009 roku w łącznej wysokości 3767,74 zł). Należy w tym miejscu bowiem odróżnić wymagalność roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od terminu spełnienia świadczenia z tego tytułu (czyli dnia, w którym powinna nastąpić zapłata). Pierwsza kwestia ma bowiem znaczenie przy ustaleniu terminu przedawnienia roszczenia, druga zaś wiąże się z zagadnieniem opóźnienia w spełnieniu świadczenia, a więc z uprawnieniem strony powodowej do żądania ustawowych odsetek.

Trzeba zatem zauważyć, że termin wymagalności i termin spełnienia świadczenia jest niewątpliwie tożsamy w przypadku zobowiązań o charakterze terminowym. Wierzytelność jest bowiem wymagalna, jeśli nadszedł termin świadczenia i od tej daty wierzyciel może domagać się spełnienia świadczenia, które dłużnik musi spełnić. Inaczej rzecz się ma ze zobowiązaniami bezterminowymi. W takiej sytuacji nie jest bowiem możliwe utożsamianie terminu wymagalności i terminu spełnienia świadczenia z uwagi na treść art. 455 k.c., określającego termin spełnienia świadczenia jako niezwłoczny po wezwaniu przez wierzyciela.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że przepisy regulujące odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nie określają terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zapłaty odszkodowania (to samo dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na podstawie przepisów o ochronie własności). Nie można też wyznaczyć tego terminu, odwołując się do natury zobowiązania, z którego świadczenie wynika. Termin ten nie wynikał także z zawartej przez strony umowy (która została rozwiązana, a strony nie określiły w niej terminu zapłaty ewentualnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu po ustaniu stosunku najmu). Tym samym trzeba było przyjąć, że zobowiązanie strony pozwanej do zapłaty powyższego odszkodowania miało charakter bezterminowy. Oznaczało to, że termin spełnienia takiego świadczenia musiał być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez stronę powodową. Oznaczało to także, że dopiero od bezskutecznego upływu tego terminu stronie powodowej należały się odsetki ustawowe.

Wezwanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego zostało skierowane do strony pozwanej w dniu 29 września 2011 roku. Na dobrowolne spełnienie świadczenia strona powodowa wyznaczyła stronie pozwanej siedmiodniowy termin, liczony od daty otrzymania wezwania. Przyjmując siedmiodniowy termin na obrót pocztowy należało zatem uznać, że strona pozwana otrzymała wezwanie w dniu 6 października 2011 roku, a zatem wyznaczony termin upłynął w dniu 13 października 2011 roku. Tym samym strona pozwana była w opóźnieniu od dnia 14 października 2011 roku i od tej daty należały się stronie powodowej ustawowe odsetki za opóźnienie (w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie). Brak było natomiast podstaw do uwzględnienia żądania strony powodowej w zakresie odsetek za okres poprzedzający dzień 14 października 2011 roku i w tej części powództwo musiało zostać oddalone.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie Sąd oparł się na dokumentach dołączonych do pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej (z dokumentów dołączonych do pisma z dnia 22 lutego 2012 roku oraz z opinii biegłego sądowego) zgłoszone w dalszym toku procesu, czyli po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, jako spóźnione. Jak już bowiem wyżej wspomniano, postępowanie niniejsze było postępowaniem gospodarczym, w którym zastosowanie miały ograniczenia dowodowe wypływające z art. 479¹² §1 k.p.c. i art. 479¹⁴ §2 k.p.c. Dalsze wnioski dowodowe strony pozwanej nie zostały zgłoszone w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a strona pozwana nie wykazała

także, że z powoływanych kolejnych okoliczności faktycznych, zarzutów i wniosków dowodowych nie mogła skorzystać wcześniej, ani także, że potrzeba ich powołania wynika później.

Sąd oddalił także (na podstawie art. 227 k.p.c.) zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka W. R., jako nieistotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (wobec bezspornej treści umowy w zakresie oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i przyjęcia tego stanu bez uwag i zastrzeżeń).

Sąd oddalił wreszcie wniosek strony pozwanej o zawieszenie postępowania (do czasu otrzymania pomocy publicznej na umorzenie zaległości czynszowych) wobec braku w takim przypadku ustawowych przesłanek zawieszenia postępowania.

Trzeba w tym miejscu jeszcze dodać, że w ocenie Sądu wniosek prokurenta strony pozwanej W. R. o odroczenie rozprawy z dnia 10 maja 2013 roku (zgłoszony w dniu 15 maja 2013 roku, a więc już po zamknięciu rozprawy) nie zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z art. 214 §1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć. Zgodnie natomiast z art. 214¹ §1 k.p.c. usprawiedliwienie niestawiennictwa z powodu choroby stron, ich przedstawicieli ustawowych, pełnomocników, świadków i innych uczestników postępowania, wymaga przedstawienia zaświadczenia potwierdzającego niemożność stawienia się na wezwanie lub zawiadomienie sądu, wystawionego przez lekarza sądowego.

Trzeba zatem przede wszystkim zauważyć, że zgodnie z odpisem z KRS strony pozwanej (aktualnym także na dzień zamknięcia rozprawy) osobami uprawnionymi do reprezentowania spółki były (są) prezes zarządu (K. G.) oraz prokurent samoistny (W. R.). Nie ulega przy tym wątpliwości, że okoliczności podniesione we wniosku złożonym przez stronę pozwaną po zamknięciu rozprawy (abstrahując od ich uprawdopodobnienia) dotyczyły tylko prokurenta strony pozwanej, który jednocześnie w żaden sposób nie wykazał, żeby prezes zarządu strony pozwanej nie mógł reprezentować spółki na rozprawie.

Niezależnie od tego należy zauważyć, że kserokopia zaświadczenia wystawionego przez lekarza sądowego dotyczyła rozprawy z dnia 24 kwietnia 2013 roku (a więc daty ponad dwa tygodnie wcześniejszej niż rozprawa z dnia 10 maja 2013 roku), a dołączone zwolnienia lekarskie nie zostały wystawione przez lekarza sądowego.

Reasumując, skoro strona pozwana korzystała z lokalu użytkowego strony powodowej (na podstawie zawartej umowy najmu oraz bezumownie po zakończeniu stosunku najmu), to zobowiązana jest ona do zapłaty czynszu najmu (w części nieprzedawnionej) w wysokości 5163,36 zł oraz odszkodowania (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie w wysokości 3767,74 zł, a zatem łącznej kwoty 8931,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Dlatego też na podstawie art. 659 k.c., art. 669 k.c., art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c., art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz łączącej strony umowy orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W pozostałym zakresie natomiast (co do kwoty 13754,40 zł z ustawowymi odsetkami) strona pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia, co musiało skutkować oddaleniem powództwa. Nie zasługiwało także na uwzględnienie żądanie strony powodowej z tytułu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu użytkowego (które wobec skorygowania faktur VAT o kwoty naliczone za zimną wodę i ścieki sprowadzało się jedynie do kosztów centralnego ogrzewania). Trzeba bowiem wskazać, że już z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 25 kwietnia 2008 roku wynikało, że rura doprowadzająca ciepło do lokalu była skorodowana (strona powodowa zresztą tej okoliczności w żaden sposób nie kwestionowała). Tym samym także roszczenie strony powodowej w łącznej kwocie 235,25 zł było nieuzasadnione. Powództwo podlegało wreszcie oddaleniu w zakresie odsetek ustawowych za okres poprzedzający dzień 14 października 2011 roku (co do kwoty 3767,74 zł). Dlatego też na podstawie art. 118 k.c. w zw. z art. 120 §1 k.c., art. 659 k.c., art. 669 k.c., art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz umowy łączącej strony orzeczono jak w punkcie II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa wygrała w 39% w stosunku do pierwotnego żądania i poniosła koszty opłaty od pozwu w kwocie 1146 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2400 zł, ustalone zgodnie z §2 i §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349). Należał się jej zatem zwrot kosztów w kwocie 1382,94 zł. Strona pozwana natomiast wygrała w 61%, nie ponosząc żadnych kosztów. Zważywszy więc na wynik sprawy i poniesione przez strony koszty, należało zasądzić od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1382,94 zł.