

## UZASADNIENIE

Powód R. S. wystąpił przeciwko G. N. z pozwem o zapłatę kwoty 13 849,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 100 zł od dnia 8 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 120 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 120 zł od dnia 8 października 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 120 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 120 zł od dnia 8 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 3 500 zł od dnia 8 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 100 zł od dnia 8 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 5 620 zł od dnia 8 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1 964 zł od 8 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 189,40 zł od dnia 8 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1 395,67 zł od dnia 17 lutego 2012 r. do dnia zapłaty.

Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy z dnia 31 maja 2010 r. wynajął pozwaną lokal przy ul. (...) w S.. Umowę zawarto na czas nieoznaczony od dnia 1 lipca 2010 r. Podał, że w umowie zastrzeżono czynsz najmu w kwocie 5 500 zł miesięcznie, płatny do 7 dnia każdego miesiąca, przy czym w miesiącu lipcu i sierpniu 2010 r. czynsz wyniósł po 2 750 zł. Podniósł, że wysokość czynszu miała być corocznie w miesiącu wrześniu waloryzowana o wskaźnik rocznej inflacji ogłaszany przez GUS. Podkreślił, iż zgodnie z umową koszty związane z przedmiotem najmu, obejmujące opłaty za wodę, ścieki, gaz, energię elektryczną, wywóz śmieci i sprzątanie obciążały najemcę. Według powoda najemca zobowiązał się nadto do regulowania opłat za sprzątanie w wysokości 100 zł miesięcznie. Wskazał również, iż do umowy pozwana złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie czynszu najmu oraz dodatkowych opłat (Rep. A nr 4903/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r.). Powód stwierdził, że pozwana nie dokonywała wpłat w uzgodnionych terminach. W związku z powyższym pismem z dnia 11 kwietnia 2012 r. wystosował do niej wezwanie do zapłaty należności w kwocie 17 405,07 zł tytułem czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz kosztów poniesionych przez powoda na szlifowanie ścian w związku z uszkodzeniami po obrazach zawieszonych przez pozwaną

i malowanie ścian (400 m<sup>2</sup> po 4 zł) oraz kosztów poniesionych na wymianę obudowy pieców akumulacyjnych z powodu porysowań i zabrudzeń ołówkami.

Powód wyjaśnił, że na żadaną pozewem należność w wysokości 13 849,07 składają się następujące kwoty:

- 3 500 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za grudzień 2011 r.;
- 5 620 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za styczeń 2012 r.;
- 1 964 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za luty 2012 r.;
- 480 zł tytułem podwyżki czynszu najmu (4 razy po 120 zł);
- 189,40 zł tytułem rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- 1 395,67 zł tytułem zużycia prądu;
- 700 zł tytułem opłat za sprząatanie.

W dniu 11 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydał wyrok zaoczny w całości uwzględniając żądania powoda.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego (k. 54–57) pozwana wniosła o uchylenie powyższego orzeczenia oraz o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wyjaśniła, iż wynajmowany lokal użytkowała w celu prowadzenia szkoły rysunku. Podniosła, iż powód – mimo przyjętego zobowiązania zgodnie z § 10 pkt 4 umowy – nie ukończył prac adaptacyjnych budynku, kontynuując je aż do początku 2011 roku. Prace te uniemożliwiły prowadzenie pozwanej zajęć z uczniami. Mimo próśb pozwanej o informowanie jej o planowanych godzinach prac, aby mogła odpowiednio dopasować harmonogram zajęć, powód o niczym jej nie powiadamiał. Pozwana podała, że z tego powodu była zmuszona odwoływać lekcje lub je skracać, w związku z czym poniosła straty w łącznej kwocie 2 757 zł (57 zł w dniu 12 listopada 2010 r., 884 zł w dniach 12 listopada 2010 r. i 27 listopada 2010 r., 170 zł w dniu 25 listopada 2010 r., 788 zł w dniu 1 grudnia 2010 r., 464 zł w dniu 2 grudnia 2010 r., 394 zł w dniu 3 grudnia 2010 r.). Nadto podniosła, iż wobec niezakończenia w terminie prac remontowo–adaptacyjnych poniosła koszty wynajęcia osoby sprzątającej, w związku z czym pismem z dnia 3 września 2012 r. potrąciła kwotę 2 410,80 zł z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu za okres do 29 grudnia 2011 r. Pozwana wskazała, iż przedmiotem nieporozumień pomiędzy stronami były również wady lokalu, które uniemożliwiły korzystanie z niego zgodnie z umówionym celem oraz zagrażały zdrowiu wynajmującego oraz osobom przebywającym w lokalu. Były to głównie problemy z dużą wilgotnością (około 70 – 80 %) i wychłodzeniem pomieszczeń, zastosowaniem niewystarczającej technologii grzewczej oraz z zasilaniem. Z tych powodów była kilkakrotnie zmuszona do odwołania zajęć, bądź ich skrócenia. Pozwana oświadczyła, iż z tego tytułu dokonuje potrącenia wierzytelności powoda, wynikającej z zawartej umowy najmu, z wierzytelnością przysługującą pozwanej z tytułu utraconych korzyści w kwocie 4 132 zł. Pozwana podważyła też zasadność żądania zapłaty kwoty 700 zł z tytułu nieuiszczonej opłaty za sprząatanie. Stwierdziła, że od początku trwania umowy najmu nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów sprząatania we wskazanej w pozwie wysokości, gdyż dopiero od dnia 11 października 2010 r. zobowiązała się do ponoszenia wspólnie z powodem kosztów utrzymania w czystości podwórka wokół budynku. Pozwana wyjaśniła, iż pismem z dnia 11 października 2011 r. wypowiedziała umowę najmu na podstawie § 10 pkt 4. W związku z powyższym zanegowała żądanie w zakresie kwoty 5 620 zł tytułem czynszu za miesiąc styczeń 2012 r. oraz kwoty 1 964 zł tytułem czynszu za 10 dni miesiąca lutego 2012 r. Jednocześnie wskazała, że kwota 1 695,67 zł z tytułu opłat za energię elektryczną jak i kwota 189,40 zł z tytułu opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, obejmujące okres do końca stycznia, są niezasadne ze względu na fakt, iż opuściła lokal 29 grudnia 2011 r. Jako bezzasadną uznała również kwotę 480 zł tytułem podwyżki czynszu najmu, z uwagi na brak uzgodnień odnośnie

zmian wysokości opłacanego czynszu i niewykazanie w materiale dowodowym przedstawionym przez powoda źródła, z którego wynikałoby to zobowiązanie.

W piśmie procesowym z dnia 6 marca 2013 r. powód wskazał, iż prace remontowe były wykonywane w lipcu i sierpniu 2010 r., o czym pozwana wiedziała i godziła się na to. Zaprzeczył, aby prowadzenie prac remontowych na zewnątrz budynku mogło w jakikolwiek sposób ograniczyć jej możliwość z korzystania z lokalu – przez co twierdzenie pozwanej, iż wskazane prace naraziły ją na straty lub utratę dochodów uznał za bezpodstawne. Powód wskazał również, iż nie posiadał informacji o zleceniu przez pozwaną prac związanych z zapewnieniem należytego stanu technicznego lokalu, tj. zlecenie sprzątania. Powód zakwestionował nadto istnienie wad fizycznych lokalu, twierdząc, że zagospodarowanie pomieszczeń w lokalu było prawidłowe, a on sam dołożył wszelkich starań by warunki były komfortowe, min. poprzez zamontowanie pieców i grzejników oraz systemu wentylacji. W zakresie opłat z tytułu czynszu za miesiące styczeń i luty 2012 r. powód wskazał, iż pozwana zajmowała przedmiotowy lokal do dnia 10 lutego 2012 r., dlatego też winna była uiścić wynagrodzenie za ten okres. Odnośnie kwoty 480 zł wyjaśnił, iż zaprzeczenia pozwanej są bezpodstawne z uwagi na fakt, że w § 3 ust. 2 umowy przewidziano waloryzację wysokości czynszu, co uprawniało powoda do podnoszenia kwoty należnego wynagrodzenia.

W piśmie procesowym z dnia 18 marca 2013 r. pozwana odnosząc się do kwestii dotyczącej waloryzacji wysokości należnego czynszu wskazała, że waloryzacja mogła być przeprowadzana raz w roku w miesiącu wrześniu począwszy od września 2011 r. Zatem w trakcie trwania pomiędzy stronami umowy powód nie mógł dokonać waloryzacji czterokrotnie.

Pismem z dnia 8 października 2014 r. powód sprecyzował żądanie pozwu w zakresie kwoty 700 zł z tytułu opłat za sprzątanie, wskazując, iż powyższa kwota stanowi sumę należności za okres od lipca 2011 r. do stycznia 2012 r.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. pozwana sprecyzowała, z jakimi roszczeniami powoda dokonała potrącenia przysługujących jej wobec powoda wierzytelności. Zgodnie z jej wyjaśnieniami kwota 2 757 zł została potrącona z czynszu należnego powodowi za miesiąc grudzień 2011 r., z tytułu strat związanych z odwoływaniem zajęć z powodu prowadzonych prac remontowych, które uniemożliwiały prawidłowe przeprowadzenie lekcji. Natomiast kwota 2 410,80 zł wynikała z kosztów zlecenia prac porządkowych po przeprowadzonych remontach, do których był zobowiązany powód. Wierzytelność tę pozwana potrąciła z czynszu należnego powodowi za miesiąc grudzień 2011 r. Z kolei co do kwoty 1 375 zł wskazała, że została ona naliczona z tytułu strat związanych z odwołanymi zajęciami ze względu na zbyt niskie temperatury panujące w lokalu. Pozwana podała, że dokonała potrącenia tej kwoty z wierzytelności powoda przysługującymi pozwanemu wobec pozwanej z tytułu opłat za media w zakresie obciążającym pozwaną.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

R. S. nabył dom przy ul. (...) w S. w dwóch etapach, w pierwszej kolejności piętro wraz ze strychem a następnie parter. Powód zamieszkał wraz z rodziną w na piętrze budynku, natomiast parter został przeznaczony pod wynajem.

W dniu 31 maja 2010 r. G. W. (aktualnie W. – N.) zawarła z R. S. umowę najmu pomieszczeń na parteru budynku. W § 2 umowy wskazano, że najemca uzyska w najem lokal o powierzchni 140 m<sup>2</sup> zlokalizowany na parterze nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie: biura projektowego i działalności edukacyjnej pod nazwą 'Akademia rysunku'. W § 8 ust. 2 umowy wskazano, iż działalność określona w § 2 niniejszej umowy powinna być prowadzona przez najemcę w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i tzw. „prawa sąsiedzkiego”, jak też w sposób nie naruszający substancji przedmiotu najmu. Najemca zobowiązał się do utrzymania przedmiotu najmu w należytych porządku i czystości, a wydatki poniesione w związku z wykonywaniem powyższych obowiązków nie podlegały zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu. W przypadku naruszenia powyższych obowiązków, wynajmującemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W ust. 3 uzgodniono, że najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody, które on lub osoby trzecie mogą spowodować lub ponieść w związku z prowadzoną w lokalu działalnością.

W § 4 strony zapisały, że wynajmujący przeprowadzi prace adaptacyjne w przedmiocie najmu w zakresie wskazanym w załączniku do umowy. Wydanie lokalu miało nastąpić w dniu 1 lipca 2010 r. Zgodnie z załącznikiem prace adaptacyjne obejmowały między innymi wymianę okien w lokalu, instalację ogrzewania, termomodernizację lub odnowienie elewacji budynku, renowację ogrzewania.

W § 6 umowy wskazano, że umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 lipca 2010 r. W § 7 wynajmujący zastrzegł sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, w szczególności jeśli zalega przez co najmniej 21 dni z zapłatą czynszu należnego za jeden miesiąc. Zgodnie z § 9 umowy umowa mogła zostać rozwiązana przez którąkolwiek ze stron za czteromiesięcznym okresem wypowiedzenia.

W myśl § 3 ust. 1 umowy czynsz najmu wynosił 5.500 zł miesięcznie i miał być płatny w terminie do siódmego dnia każdego miesiąca na wskazany w nim rachunek bankowy. Zastrzeżono przy tym, iż czynsz za miesiące lipiec i sierpień 2010 r., czynsz wyniesie po 2 750 zł. Ustalono, że jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z obowiązujących przepisów, czynsz będzie powiększony o podatek VAT w obowiązującej wysokości. W § 3 ust. 2 umowy wskazano, że wysokość czynszu będzie corocznie w miesiącu wrześniu waloryzowana w oparciu o wskaźnik rocznej inflacji ogłaszany przez GUS. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie we wrześniu 2011 r. Strony oświadczyły, że waloryzacja kwoty czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i dla swej ważności nie wymaga zachowania formy pisemnej (aneksu).

W § 10 ust. 2 ustalono, że jeżeli umowa zostanie rozwiązana przed 1 września 2011 r. z przyczyn leżących po stronie najemcy, to będzie on zobowiązany do zapłacenia wynajmującemu odszkodowanie w wysokości czynszu pozostałego do zapłaty do dnia 1 września 2011 r. Najemca uprawniony był jednak do odstąpienia od umowy bez konieczności uiszczenia ww. odszkodowania, jeżeli wynajmujący do dnia 15 września 2010 r. nie zakończy prac adaptacyjnych, określonych w załączniku nr 1 do umowy. (§ 10 ust. 4 w zw. z § 4 umowy). Natomiast zgodnie z § 10 ust. 3, jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez wynajmującego przed dniem 1 września 2011 r. z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz najemcy kary umownej w wysokości uiszczonych czynszów za dotychczasowy czas trwania umowy.

W umowie zastrzeżono, że koszty i świadczenia związane z przedmiotem najmu, takie jak opłaty za wodę, ścieki, gaz, energię elektryczną, wywóz śmieci, telefon, Internet, monitoring i ochronę przedmiotu najmu, opłaty za reklamę (o ile wystąpi) i inne – obciążają najemcę od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia wydania przedmiotu najmu wynajmującemu po ustaniu najmu. W związku z tym zgodnie z § 5 ust. 1 najemca zobowiązał się do terminowego regulowania należności związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu. Natomiast na podstawie ust. 2 najemca zobowiązał przekazywać wynajmującemu dowody opłat z tytułu kosztów i świadczeń, o których mowa w ust. 1 w terminie 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni oraz w każdym czasie na wezwanie wynajmującego.

W § 4 ust. 2 wskazano, że wydanie lokalu nastąpi w dniu 1 lipca 2010 r., a z czynności tej strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy dokumentujący stan lokalu. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowić miał załącznik nr 2 niniejszej umowy. W § 10 ust. 1 wskazano, że po zakończeniu okresu najmu, najemca zobowiązany będzie zwrócić wynajmowany lokal w stanie nie pogorszonym od normalnego zużycia. Zgodnie z ust. 5 w przypadku niewydania wynajmującemu lokalu po zakończeniu umowy najmu, najemca będzie zobligowany zapłacić wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości trzykrotnej wartości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 zdanie 1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania, a nadto wynajmującemu będzie przysługiwało roszczenie dotyczących opłat eksploatacyjnych dotyczących lokalu.

W § 8 wskazano, że najemca zobowiązuje się używać wynajęty lokal w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ppoż., bhp, oraz ochrony mienia.

W § 12 ust. 1 umowy zawarto zapis, iż najemca złoży oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c., dotyczące wydania lokalu po zakończeniu umowy oraz w odniesieniu do płatności określonych w niniejszej umowie. W ust. 2 ustalono, że koszt złożenia oświadczenia pokrywa najemca.

W §13 wskazano natomiast, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dn. 31 maja 2010 r. z załącznikami k. 6 – 7,10,
- akt notarialny – oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 15 – 16

Lokal został wydany G. N. w dniu 1 lipca 2010 r. Wynajmująca w lipcu 2010 r. uiściła opłaty za miesiąc lipiec i sierpień w kwocie po 2750 zł.

Po wydaniu lokalu nadal toczyły się prace adaptacyjne wskazane w załączniku do umowy najmu. Polegały one między innymi na renowacji elewacji. Pozwana w dniu 1 września 2010 roku w związku z prowadzoną działalnością, rozpoczęła rok szkolny. W pierwszych tygodniach września zorganizowała (...) wsparte reklamą w prasie.

Ponieważ prace remontowe związane z adaptacją lokalu i budynku spowodowały bardzo duże zanieczyszczenie pomieszczeń i posesji, a także zabrudzenie okien pozwana postanowiła zlecić generalne sprzątanie lokalu. Czynności te wykonała J. P. pod koniec sierpnia 2010 r. Objęły one między innymi mycie 25 okien przynależnych do lokalu, które były silnie zabrudzone po pracach remontowych oraz sprzątanie terenu przed wejściem do lokalu. Prace trwały kilkanaście godzin. Ustalone przez strony wynagrodzenie wyniosło 850 zł. Wcześniej G. N. uzyskała zgodę na powoda na zlecenie tych prac, co miało zostać następnie rozliczone przez strony. Pozwana telefonicznie ustaliła ceny za taką usługę w firmach z tej branży. Ostatecznie zleciła sprzątanie J. P. za kwotę zgodną ze stawkami rynkowymi.

Następnie toczyły się dalsze prace adaptacyjne dotyczące elewacji budynku. W ich wyniku doszło do ponownego zabrudzenia okien. Pod koniec września 2010 r. G. N. zleciła więc ponownie J. P. mycie okien w lokalu, za co zapłaciła jej 450 zł

Ponieważ G. N. nie była zadowolona z częstotliwości i zakresu prac sprzątających prowadzonych przez powoda na posesji zgłaszała mu uwagi w tym zakresie. W trakcie spotkania w dniu 11 października 2010 r. strony ustaliły, iż będą wspólnie pokrywać koszty sprzątania i odśnieżania w okresie zimy na terenie posesji powoda w kwocie po 100 zł miesięcznie. Pozwana nalegała, aby kwestia ta została uregulowana w formie aneksu do umowy najmu. W styczniu 2011 r. R. S. oświadczył jednak, że nie zgadza się na projekt aneksu do umowy. Wówczas na spotkaniu w dniu 26 stycznia 2011 r. G. N. poinformowała wynajmującego, że dłużej nie będzie partycypować w kosztach sprzątania.

W dniu 12 listopada 2010 r. rozpoczęły się zleczone przez powoda prace związane wymianą parapetów. W tym celu zamontowane zostały rusztowania, co wiązało się z dużym hałasem. Robotnicy pracujący na rusztowaniach również zakłócili ciszę w czasie zajęć prowadzonych w szkole powódki. Prace polegały na zbijaniu tynku i wymianie parapetów. Uczniowie skarżyli się, że przeszkadza im to w skupieniu się w trakcie zajęć. Remont trwał do 14 grudnia 2010 r. Prace odbywały się w dni powszednie i soboty i trwały zwykle do godziny 18. Kiedy robotnicy pokrywali parapety blachą, kawałki tego materiału były porzucane przed budynkiem, także na drodze prowadzącej do wejścia. W związku z tym w powyższym okresie G. N. w trosce o bezpieczeństwo najmłodszych uczniów kilka razy odwołała część zajęć. W dniu 27 listopada 2010 r. drzwi wejściowe do budynku zostały zdjęte. Następnie zdejmowane były rano przez kolejnych 7 dni. Spowodowało to wychłodzenie wynajmowanych pomieszczeń, w których temperatura spadła nawet do 8 stopni C. W dniu 4 grudnia 2010 r. doszło do awarii instalacji elektrycznej, co skutkowało tym, że piece nie wyłączyły się w nocy i nie zostały załadowane. W związku z tym rano w pomieszczeniach było bardzo zimno, a przy tym nie było energii elektrycznej. Dlatego pozwana odwołała zajęcie w tym dniu.

Po zakończeniu wymiany parapetów z uwagi na ponowne zabrudzenie okien G. N. zleciła ich ponowne mycie. Prace w tym zakresie wykonała w styczniu 2011 r. J. P., za co otrzymała kwotę 340 zł tytułem wynagrodzenia.

Pismem z dnia 10 stycznia 2011 r. wynajmująca zwróciła się do R. S. z prośbą o pisemne uzgadnianie harmonogramu prac remontowych. Powód nie zastosował się do prośby pozwanej.

Od początku użytkowania lokalu pozwana zgłaszała powodowi problemy dotyczące wysokiej wilgotności w budynku oraz niskich temperatur. W budynku powód zainstalował ogrzewanie akumulacyjne. Wilgotność w pomieszczeniach zgodnie z pomiarami wynosiła od 70 do 80 %. Natomiast temperatury, których pomiarów pozwana dokonywała regularnie oscylowały zwykle pomiędzy 17,5 a 18,7 stopni C., w okresie zimowym były to zwykle temperatury około 12 stopni. Pozwana zgłaszała powyższe problemy wielokrotnie powodowi. W rezultacie w październiku 2010 r. powód zgodził się na zamontowanie dodatkowych grzejników w lokalu. Następnie uruchomił również osuszacz w piwnicy. Ponieważ korzystanie z pieców zainstalowanych przez powoda nie pozwalało na trwałe utrzymanie temperatury powyżej 20 stopni C w czasie trwania wszystkich zajęć, pozwana dogrzewała pomieszczenia piecykami elektrycznymi.

Wskutek zbyt małej mocy przyłącza elektrycznego zdarzało się, że w budynku brakowało prądu lub wyłączane były korki. Powodowało to zakłócenia w ładowaniu pieców akumulacyjnych w porze nocnej. Włączenie korków wymagało skontaktowania się z powodem, który miał do nich dostęp. Dopiero na wiosnę 2011 r. do posesji R. S. doprowadzono nowe silniejsze przyłącze.

Ze względu na niskie temperatury oraz hałas towarzyszący pracom remontowym pozwana odwoływała bądź skracala zajęcia prowadzone w ramach działalności gospodarczej. Wiązało się to z faktem, że w uczniowie skarżyli się na uczucie chłodu lub hałas. W sytuacjach takich mieli problem ze skupieniem się. Nadto zbyt niskie temperatury negatywnie wpływały na zdolność uczestników zajęć do wykonywania rysunków. Zajęcia trwały czasem wiele godzin, co potęgowało odczuwanie chłodu. Z tego powodu pozwana musiała odpowiednio obniżyć opłaty jakie ponosili kursanci za uczestnictwo w zajęciach. Zajęcia zostały odwołane w dniach 25, 27 i 30 listopada 2010 r., 1, 2, 3 i 4 grudnia 2010 r., natomiast lekcje skrócono w dniach: 12 i 25 listopada 2010 r. Z powodu odwołanych zajęć G. N. poniosła stratę w łącznej wysokości 4.065 zł.

Dowód:

- reklama w gazecie k. 116;
- załącznik do zleconych prac porządkowych po remontach budynku i lokalu k. 150;
- dowody wpłaty za mycie okien i sprzątanie k. 151;
- faktura k. 72;
- poczta e – mail: rozmowa powoda z pozwaną odnośnie niskich temperatur i wilgotności k. 75;
- notatki pozwanej k. 76,78-79;
- notatki dot. temperatur k. 123 – 130;
- pismo pozwanej z dnia 10 stycznia 2011 r. k. 61;
- ewidencja prowadzonych zajęć k. 62 – 69, 73 – 74;
- zeznania świadka J. P. k. 178 – 180;
- zeznania świadka M. B. k. 179-180,
- zeznania świadka B. W. k. 180 – 182;
- zeznania świadka P. Z. k. 195 – 196;
- zeznania świadka W. N. k. 196 – 201;
- zeznania świadka J. S. k. 219 – 220;

- zeznania pozwanej G. N. k. 254 – 258 i 261 – 264.

W trakcie trwania umowy powód wystosował do pozwanej w dniu 9 września 2011 r. wezwanie do zapłaty kwoty 17 694,11 zł tytułem czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz ustawowych odsetek za zwłokę wyliczonych na dzień 10 września 2011 r. Pismem z dnia 16 września 2011 r. pozwana zobowiązała się do spłacenia zadłużenia. Po czym pismem z dnia 27 września 2011 r. pozwana potwierdziła uiszczenie zaległych opłat za czynsz oraz zadeklarowała zapłatę dalszych bieżących opłat z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych zgodnie z umową.

Pismem z dnia 11 października 2011 r. pozwana oświadczyła, iż ze względu na warunki w wynajmowanym lokalu przy ul. (...) w okresie pozagrzewczym, związanymi z panującą w lokalu temperaturą, przekroczoną dopuszczalną wilgotnością, niezgodnymi z warunkami technicznymi lokali biurowych uregulowanymi polskimi normami Pn-83/B-(...) i (...):2000 oraz ogólnymi przepisami (...) wypowiedziała umowę najmu.

Pozwana w dniu 29 grudnia 2011 r. opuszczając lokal podpisała protokół zdawczo – odbiorczy i oddała klucze powodowi. W protokole zapisano odczyty liczników wody.

Na dzień wydania lokalu pozwana uiściła należności czynszowe w kwocie po 5 500 zł za okres do końca listopada 2011 r. Nadto dzień przed zwrotem przedmiotu najmu mąż pozwanej W. N. uiścił część opłaty za czynsz za miesiąc grudzień 2011 r. w kwocie 2 104,20 zł.

Dowód:

- notatka z dnia 11 października 2010 r. k. 80;
- notatka z dnia 26 stycznia 2011 r. k. 81;
- pismo z dnia 11 października 2011 r. k. 84;
- przekaz pocztowy k. 157
- dowody wpłat k. 131-149,
- protokół zdawczo-odbiorczy k. 10
- zeznania świadka W. N. k. 196 – 201;
- zeznania powoda R. S. k. 240 – 246;
- zeznania pozwanej G. N. k. 254 – 258, 261 – 264.

W dniu 31 stycznia 2012 r. (...) S.A. wystawiła R. S. fakturę VAT na kwotę 1 395,67 zł. Obejmowała ona zużycie energii elektrycznej w wynajmowanym lokalu w okresie od 25 listopada 2011 r. do 30 stycznia 2012 r.

W dniu 24 stycznia 2012 r. (...) Spółka z o.o. w S. wystawiła R. S. fakturę VAT na kwotę 313,27 zł. Obejmowała ona zużycie wody w lokalu wynajmowanym pozwanej w okresie od 1 grudnia 2011 r. do 31 stycznia 2012 r.

W dniu 11 kwietnia 2012 r. powód po raz kolejny wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 17 514,32 zł tytułem czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, na które składały się kwoty:

- 3 500 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za grudzień 2011 r.,
- 5 620 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za styczeń 2012 r.,
- 1 964 zł tytułem zaległości w opłatach czynszu za luty 2012 r. (10 dni);

- 600 zł tytułem podwyżki czynszu najmu (5 razy po 120 zł);
- 298,65 zł tytułem rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- 1 396,67 zł tytułem zużycia prądu zgonie z FV nr (...) z dnia 31 stycznia 2012 r.;
- 700 zł tytułem niedopłaty za sprząatanie;
- 1 600 zł w związku z kosztami poniesionymi za szlifowanie uszkodzeń po obrazach i na malowanie ścian (400 m<sup>2</sup> po 4 zł);
- 1 836 zł wynikająca z kosztów poniesionych na wymianę obudowy pieców akumulacyjnych z powodu zabrudzenia ołówkami.

Pozwana pismem z dnia 3 września 2012 r. oświadczyła, iż w związku z potrąceniem z wierzytelności należnej powodowi za czynsz do dnia 29 grudnia 2011 r. kosztów prac porządkowych przedmiotu najmu przeprowadzonych na zlecenie pozwanej, jej zadłużenie z tytułu czynszu wynosi w kwocie 2 734,29 zł.

Dowód:

- potwierdzenia przelewów – opłaty za czynsz k. 131- 143, 161 – 163,
- potwierdzenia przekazów pocztowych – opłaty za czynsz k. 144 – 149, 157;
- wezwanie do zapłaty z dnia 9 września 2011 r. k. 8;
- pismo pozwanej z dnia 16 września 2011 r. k. 9;
- pismo pozwanej z dnia 27 września 2011 r. k. 96;
- wezwanie do zapłaty z dnia 11 kwietnia 2012 r. oraz kopie rachunków k. 14, 11 – 13;
- pismo pozwanej z dnia 3 września 2012 r.
- faktura k. 70 – 72
- faktury VAT k. 11-13

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanej zapłaty kwoty 13.849,07 zł. Suma ta obejmowała kilka różnych roszczeń, jednak wszystkie one miały związek z zawartą przez strony umową najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Z uwagi na przywołane przez stronę powodową okoliczności należało uznać, iż podstawą prawną jego żądania jest art. 659 §1 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony nie wiodły w sprawie sporu odnośnie faktu zawarcia umowy najmu wyżej opisanego lokalu na czas nieoznaczony od dnia 1 lipca 2010 r. Nie kwestionowały także treści wymienionej umowy, która sporządzona została w formie pisemnej. Pomiedzy stronami spornymi pozostawały natomiast okoliczności dotyczące: warunków panujących w wynajmowanym lokalu oraz obowiązków stron co do ponoszenia kosztów sprząatania lokalu i terenu wokół budynku. Strony prezentowały odmienne stanowiska także co do momentu wygaśnięcia umowy, co determinowało dalszy spór w kwestii zasadności pobierania przez powoda czynszu za miesiąc styczeń i luty 2012 r. oraz wzajemnych rozliczeń związanych ze stosunkiem najmu, w tym należności z tytułu opłat za media. Pozwana zakwestionowała nadto



zasadność dokonanej przez powoda podwyżki czynszu. W związku ze zgłoszonym przez pozwaną zarzutem kwestią istotną dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawało także to, czy G. N. była uprawniona wobec powoda do uzyskania zapłaty tytułem wierzytelności, które przedstawiła do potrącenia.

Ustalenia w zakresie okoliczności faktycznych sąd poczynił w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności i mocy dowodowej, co do zasady, nie negowała żadna ze stron. Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 6 marca 2013 r. zarzuciła, iż w celu wykazania ustnych uzgodnień stron w zakresie sprzątnięcia terenu otaczającego sporny budynek pozwana przedłożyła wyłącznie własne notatki. W swoich zeznaniach pozwany sam jednak przyznał, iż spotkania dotyczące omówienia warunków najmu faktycznie miały miejsce, jednakże nie był w stanie przypomnieć sobie szczegółów dotyczących przedmiotu rozmów. Niezależnie jednak od powyższego sąd zważył, że przedmiotowe notatki nie stanowiły samoistnej podstawy ustaleń zakresie wzajemnych uzgodnień stron odnośnie stosunku najmu. Dowody te były bowiem konfrontowane z zeznaniami świadków oraz stron. Ostatecznie notatki oraz protokoły podpisane przez pozwaną sąd uznał jednak za wiarygodną podstawę swoich ustaleń w zakresie, w jakim odnosiły się do faktu odbycia się spotkań z powodem oraz warunków panujących w objętym najmem lokalu. Zawarte w nich spostrzeżenia znalazły bowiem potwierdzenie nie tylko w zeznaniach G. N., ale i w zeznaniach świadków. W tym miejscu należało zauważyć, iż świadkowie J. P., M. B., P. Z., W. N. i J. S. złożyli zeznania, których wiarygodność nie budziła wątpliwości. Pomimo odległości czasowej od relacjonowanych zdarzeń, w sposób rzeczowy i jasny podawali swoje twierdzenia. Ich zeznania były spójne, nie zawierały żadnych istotnych sprzeczności. Twierdzenia pozwanej o panującym w budynku zimnie i wilgoci potwierdzone zostały przez wszystkich tych świadków. Zakres ich zeznań i podawane informacje były zróżnicowane, jednak układały się w logiczną całość. Szczególnie znamienne były relacje pochodzące od byłych kursantów. Nie byli oni bowiem w żaden sposób zainteresowani wynikiem procesu. Ich zeznania były zaś tym bardziej wiarygodne, że dotyczyły one tak szczegółowych kwestii jak falowanie papieru umieszczonych na ścianach szkiców, konieczność robienia przerw na herbatę w celu rozgrzania się czy skracania zajęć. Ich treść pozostawała jednocześnie w logicznym związku z zapisem temperatur, prowadzonym przez pozwaną. Świadkowie potwierdzili nadto okoliczność odwoływania zajęć z powodu zimna i hałasów powodowanych przez prace remontowe. Żaden z nich nie wskazał przy tym, aby odwołane zajęcia były odrabiane. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał zeznania powoda w zakresie odnoszącym się do stanu wynajmowanego lokalu, jako przedstawiane w sposób niekonsekwentny i niemożliwy do pogodzenia z pozostałym materiałem dowodowym.

W pierwszym rzędzie rozważenia Sądu wymagała zasadność zgłaszanych w sprawie roszczeń obejmujących czynsz najmu za objęty sporem okres od grudnia 2011 r. do lutego 2012 r. W sprawie niespornym pozostawało, że strony zawarły umowę najmu na czas nieokreślony od dnia 1 lipca 2010 r. W umowie zastrzeżono przy tym, że mogła ona zostać rozwiązana przez którąkolwiek ze stron za czteromiesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 9 umowy). Strony zgodnie również wskazały, iż w piśmie z dnia 11 października 2011 r. wynajmująca zawarła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Jednocześnie strona powodowa nie zaprzeczyła w sposób wyraźny sporządzonej na piśmie z dnia 11 października 2011 r. adnotacji, iż przedmiotowe oświadczenie zostało przesłane w tym dniu na adres mailowy powoda. Pozwana twierdziła przy tym, iż przedmiotowe oświadczenie wywarło skutek natychmiastowy, choć nie wynikało to wcale z treści sporządzonego przez nią dokumentu. Bezsporne było przy tym, że w dniu 29 grudnia 2011 r. pozwana wydała lokal wynajmującemu.

Pozwana twierdziła, że brak było podstaw do obciążania jej czynszem i opłatami za okres od daty wypowiedzenia umowy do dnia 10 lutego 2012 r. Pozwana uważała bowiem, że jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wywołało skutek natychmiastowy. Należało więc rozważyć zasadność tego twierdzenia. Co do zasady w przypadku najmu lokalu termin wypowiedzenia umowy wynosi trzy miesiące (art. 688 k.c.). Strony niniejszego procesu przewidziały termin nawet dłuższy. Nie wskazały przy tym na możliwość wypowiedzenia umowy przez najemcę z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Wobec tego wypowiedzenie bez zachowania terminów ustawowych lub umownych byłoby możliwe tylko w przypadku ziszczenia się szczególnych przesłanek określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 682 k.c. jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Ustawodawca w art. 682 k.c. odwołał się zatem do wyjątkowych

sytuacji, w przypadku których wady lokalu są tego rodzaju, że stwarzają realne niebezpieczeństwo (zagrożenie) dla życia lub zdrowia wskazanych w nim osób. Chodzi zatem o zły stan techniczny lokalu, który bezpośrednio zagraża co najmniej zdrowiu najemcy. Przy tak rozumianym bezpośrednim stanie zagrożenia, zdaniem sądu nie sposób przyjąć, że pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu. Występujące w dolnej części budynku zbyt niskie temperatury oraz wysoka wilgotność nie mogły być bowiem traktowane jako czynniki niosące ryzyko utraty zdrowia i życia. Najniższa odnotowana przez pozwaną temperatura wyniosła 16 stopni C.. Praca w niskiej temperaturze niewątpliwie powodowała, że korzystanie z lokalu wiązało się z istotnym dyskomfortem i z pewnością wpływało na użyteczność oddanego w najem lokalu. Brak jednak podstaw do stwierdzenia, że okoliczność tego typu spełniała wymogi przewidziane ustawą.

Wady, na które powoływał się pozwana mogły jedynie uzasadniać skorzystanie przez nią z uprawnień określonych w art. 664 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przepis powyższy nie daje najemcy prawa do powstrzymania się z zapłatą czynszu, lecz uprawnia ją do wystąpienia z żądaniem jego obniżenia. W okolicznościach niniejszej sprawy pozwana z tego uprawnienia jednak nie skorzystała.

Możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy przewiduje natomiast art. 644§2 k.c. Stanowi on, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zatem wady lokalu mogą stwarzać podstawy do natychmiastowego zakończenia stosunku najmu, o ile ich charakter uniemożliwia zupełnie używanie rzeczy zgodnie z umową. Taki przypadek z pewnością nie zaistniał jednak w okolicznościach niniejszej sprawy. Warunki termiczne w lokalu bywały wprawdzie uciążliwe, jednak pozwana mogła w nim prowadzić swoją szkołę i czyniła to przez okres ponad roku. Zajęcia odbywały się, a warunki w lokalu mogły co najwyżej utrudniać ich przeprowadzenia, choć tylko okresowo. Odwoływanie lekcji miało zaś charakter sporadyczny. Wobec tego pozwana nie mogła wypowiedzieć umowy w trybie art. 664§2 kpc.

Podsumowując uznać należało, że pozwanej nie przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Tym samym nie sposób było uznać, aby łączący strony stosunek prawny został rozwiązany ze skutkiem natychmiastowym lub choćby w dacie wydania lokalu. Brak także podstaw do przyjęcia, że pozwany zgodził się na skrócenie stosunku najmu. Wymagałoby to zgodnych oświadczeń woli. Pozwany takiego oświadczenia nie złożył i zaprzeczał, że rozważał w ogóle taką możliwość. Pozwana przyznała zaś, że kwestia daty zakończenia umowy nie była przez strony w ogóle poruszona. Dlatego należało przyjąć, że zgodnie z postanowieniami umowy, po złożeniu przez najemcę oświadczenia o jej wypowiedzeniu, stosunek prawny wygasł po upływie czterech miesięcy. W takim stanie rzeczy umowa najmu wygasła z dniem 29 lutego 2012 r. (na koniec czwartego miesiąca kalendarzowego. Do tego momentu strony obowiązane były do wzajemnego spełniania przewidzianych w niej świadczeń. Dlatego żądanie powoda dotyczące zapłaty czynszu za okres do 17 lutego 2012 r. było uzasadnione.

Przy tym powód nieprawidłowo określił należną mu z tego tytułu kwotę. Wątpliwości sądu nie budziło żądanie kwoty 5 620 zł za styczeń 2012 r. i 1 964 zł za luty tegoż roku. Natomiast za grudzień 2011 r. powód zażądał sumy 3 500 zł. Nie wyjaśnił przy tym, jak wyliczył tę wartość. Z kolei pozwana powołała się na dowód wpłaty na kwotę 2 104,20 zł. Pozwany negując, że otrzymał zapłatę za ten miesiąc, jednocześnie nie negował samego dokumentu, który potwierdzał przekazanie mu środków w tej kwocie. Powód nie wskazał zaś na jakie inne roszczenia miałby zaliczyć przedmiotową wpłatę. Dlatego zdaniem sądu należało uznać, że wpłata ta, dokonana na dzień przez oddaniem lokal, miała pokryć część należności czynszowej za grudzień (tę którą pozwana uważała za należną). W zakresie kwoty 2 104,20 zł doszło więc do spełnienia świadczenia i wygaśnięcia zobowiązania powoda. Po odjęciu kwoty 2 104,20 zł do zapłaty pozostała więc kwota 3 398,80 zł i taką też sumę sąd zasądził na rzecz powoda za grudzień 2011 r.

W niniejszym postępowaniu powód dochodził nadto kwoty 480 zł z tytułu dokonanej podwyżki czynszu. W tym względzie strona powodowa wykazała, iż na podstawie § 3 pkt 2 umowy była uprawniona do dokonania waloryzacji czynszu. Co istotne umowa wyraźnie wskazywała, że waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i dla swej ważności nie

wymagała formy pisemnej. Dlatego też żądanie powoda w tym zakresie podlegało uwzględnieniu. Jediną przesłanką wzrostu czynszu był bowiem upływ czasu i wzrost cen wyrażony wskaźnikiem inflacji. Niepotrzebne były natomiast żadne dodatkowe porozumienia stron umowy. Ponieważ więc czynsz wzrastał automatycznie, wysokość podwyżki wynikała ze wskaźników obiektywnych, a pozwana nie negocjowała wyliczeń powoda i nie przedstawiła żadnych okoliczności podważających treść umowy w tym zakresie, należało uwzględnić powództwo co do kwoty 480 zł jako sumy należnego tytułem podwyżki czynszu w okresie od września 2011 r. do grudnia 2012 r.

Żądanie pozwu obejmowało przy tym również należności z tytułu opłat za media, w tym kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów zużycia energii elektrycznej. Do ich uiszczenia się pozwana było zobowiązana zgodnie z treścią zawartej przez strony umowy najmu. W treści protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, strony wskazały jedynie stan liczników zużycia wody. Na podstawie tych zapisów, a także danych dotyczących zużycia zawartych w złożonej przez powoda fakturze VAT i podanych tam stawek, można było stwierdzić, że powód prawidłowo określił wartość zużytej wody w okresie do dnia wydania nieruchomości przez pozwaną, co z kolei uzasadniało uwzględnienie powództwa co do kwoty 189,40 zł. Powód nie wyjaśnił natomiast, dlaczego domaga się całej kwoty wynikającej z przedstawionej faktury za energię elektryczną. Dokument ten dotyczył zużycia energii w okresie od 25 listopada 2011 r. do 30 stycznia 2012 r. Zatem część zużycia mogła dotyczyć okresu po wydaniu lokalu. Powód nie wskazał na dane mogące potwierdzić, że energia ta została pobrana do czasu, kiedy pozwana korzystała z lokalu. Dlatego zdaniem sądu niemożliwe było uwzględnienie żądania w całości. Przyjmując jednak, że przez większość okresu wskazanego w fakturze lokal był we władaniu pozwanej, a po jego zwrocie nie został on od razu wynajęty, sąd uznał, że zużycie musiało objąć przynajmniej połowę wartości wynikających z faktury, stąd zasadne było zasądzenie z tego tytułu na rzecz powoda kwoty 697,83 zł.

Zdaniem sądu na oddalenie w całości zasługiwało natomiast żądanie zapłaty kwoty 700 zł z tytułu kosztów sprzątnięcia terenu wokół budynku. Podkreślenia wymagało bowiem, że tego rodzaju kwestie powinny zostać uregulowane w umowie najmu, jako że były ściśle związane z korzystaniem z przedmiotu najmu. Zresztą w treści pozwu powód wyraźnie kwalifikował swoje roszczenie z tego tytułu jako element stosunku najmu. W umowie jednak strony nie obciążły pozwanej w żaden sposób kosztami związanymi z utrzymaniem terenu wokół budynku. Podkreślenia wymagało zaś, że lokal obejmował jedynie część budynku, a powód również korzystał z przedmiotowej posesji, w tym z górnej kondygnacji budynku. Jednocześnie należało zauważyć, że wszelkie zmiany umowy miały być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§13 umowy). Jeśli więc strony chciały poszerzyć zakres umownych obowiązków musiały to zrobić w takiej właśnie formie. Ustne porozumienia stron nie miały dla nich mocy wiążącej, jako objęte rygorem nieważności. Nie budziło przy tym wątpliwości, że powód i pozwana w trakcie trwania najmu uzgodnili, iż będą wspólnie opłacać osobę odpowiedzialną za sprzątnięcie posesji. Nawet gdyby jednak uznać te ustalenia za podstawę do powstania odrębnego zobowiązania, to i tak nie sposób uznać, że pozwana nie mogła zrezygnować z ustalonego wcześniej sposobu finansowania prac porządkowych. Ostatecznie więc sąd uznał, że brak jest podstaw kontraktowych do obciążania pozwanej obowiązkiem zwrotu wydatków powoda na poczet sprzątnięcia terenu wokół budynku. Tym bardziej, że powód nie wykazał faktu przekazania określonych kwot osobie, która wykonywała czynności związane z utrzymaniem porządku.

W związku z częściowym uwzględnieniem powództwa sąd musiał również rozważyć zasadność zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. W tym zakresie pozwana podniosła, iż sposób wykonywania przez powoda umowy najmu uniemożliwiał jej prowadzenie działalności gospodarczej w takim zakresie i w takim rozmiarze, w jakim zawarta umowa najmu to przewidywała. W rezultacie doprowadziło to do powstania uszczerbku majątkowego związanego z odwoływaniem zajęć oraz koniecznością uprzątnięcia budynku po przeprowadzonych pracach remontowych. Okoliczności wskazane przez pozwaną podlegały ocenie przy uwzględnieniu przepisów o odpowiedzialności kontraktowej, co w rezultacie prowadziło do weryfikacji, czy w istocie przysługiwała jej w stosunku do powoda wierzytelność w zgłoszonej do potrącenia kwocie.

W myśl 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. Dla wykazania odpowiedzialności kontraktowej powoda koniecznym było,

aby pozwana udowodniła, że w okolicznościach rozpatrywanej sprawy zaistniały kumulatywnie trzy przesłanki: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez powoda, fakt powstania szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą pozwanej a niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania przez powoda. Należy dodać, że pierwsza z przesłanek odpowiedzialności kontraktowej winna być formułowana w ten sposób, że naruszenie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, bowiem naruszenie zobowiązania, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi nie ma znaczenia w ramach reżimu *ex contractu*. Powyższe reguły nakazują przestrzeganie zasady pełnego odszkodowania w granicach adekwatnego związku przyczynowego. Oceny zaś, czy poniesienie określonych kosztów mieści się w ramach szkody i normalnego związku przyczynowego należy dokonywać na podstawie indywidualnej sytuacji poszkodowanego i konkretnych okoliczności sprawy.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zebrany w sprawie, a przede wszystkim dowody w postaci faktur dokumentujących wydatki na sprzątanie oraz zestawienie strat związanych z odwoływaniem zajęć oraz przesłuchanych na tę okoliczność świadków, potwierdziły fakt naruszenia obowiązków wynikających z umowy najmu oraz powstania szkody w majątku pozwanej. Zgodnie z art. 662 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Nadto zgodnie z umową zawartą przez strony powód zobowiązał się wykonać prace adaptacyjne i po ich zakończeniu wydać lokal. Dlatego należało uznać, że w sytuacji, gdy prace takie toczyły się nadal we wrześniu, a następnie listopadzie i grudniu, a przy tym wpływały one bezpośrednio na możliwość korzystania z przedmiotu najmu, to działanie pozwanego można było kwalifikować jako nienależyte wykonanie umowy. Potwierdzeniem zaistnienia takich sytuacji były omówione już uprzednio zeznania świadków. Wskazywali oni na zakres i charakter prowadzonych prac, a także okres ich wykonywania i związane z nimi uciążliwości. Zdaniem sądu z uwagi na spójność i zbieżność tych relacji można było przyjąć, że faktycznie takie sytuacje miały miejsce, wpływały one na sposób prowadzenia zajęć, a w szczególnych sytuacjach uzasadniały ich odwołanie. Podkreślenia wymagało też, że powód sam przyznał, że w tym okresie często przebywał poza domem. Nie mógł więc miarodajnie ocenić jaka była uciążliwość zleconych przez niego prac.

Podobnie należało ocenić kwestię związaną z odwoływaniem lub skracaniem lekcji z powodu niskich temperatur. Powód znał specyfikę działalności pozwanej i mógł przewidzieć, że będzie ona wymagać odpowiedniego komfortu. Potwierdził również, że już w trakcie trwania najmu dokładał grzejniki do pomieszczeń oddanych w najem, wprowadzał zmiany w sposobie programowania systemu i osuszał pomieszczenia piwniczne. Przyznał również, że występowały okresowe wyłączenia prądu. Wszystko to świadczyło o tym, że istniał problem z należytym dogrzaniem lokalu. Zdaniem sądu sugestie powoda, iż było to skutkiem zawinionego działania pozwanej, która źle korzystała z systemu ogrzewania były mało przekonujące. Z. materiał dowodowy wskazywał bowiem na to, że pozwana była osobą bardzo zaangażowaną w zapewnienie właściwych warunkom swoim uczniom, co było przedmiotem jej szczególnych starań. Nie sposób więc uznać, że mogłaby świadomie naruszać zasady korzystania z instalacji grzewczej. Zupełnie nieracjonalne byłoby też gdyby pozwana starała się oszczędzać na energii związane z ogrzewaniem akumulacyjnym, skoro jednocześnie musiała płacić dodatkowo za dogrzewanie grzejnikami elektrycznymi. Podkreślenia wymagało, że to powód zarządzał systemem ogrzewania i on powinien zapewnić możliwość prawidłowego korzystania z urządzeń.

Dlatego sąd uznał, że prowadząc prace budowlane w czasie trwania stosunku najmu i nie zapewniając odpowiedniego działania systemu ogrzewania, pozwany w sposób zawiniony naruszył obowiązek należytego i starannego wykonania umowy.

Również fakt powstania związanej z tym szkody nie budził wątpliwości. Podkreślenia wymagało, że uczniowie zeznający w charakterze świadków potwierdzili fakt odwoływania niektórych zajęć. Natomiast pozwana w swoich zeznaniach i notatkach, które prowadziła dokładnie wskazała datę i przyczynę odwołania lekcji oraz utraconą z tego tytułu kwotę. Zapiski te były bardzo skrupulatne i nie budziły wątpliwości sądu. Podane przez pozwaną okoliczności należało zaś uznać za racjonalną przyczynę podjęcia decyzji o rezygnacji z odbycia zajęć. Dlatego sąd uznał, że stan budynku nie odpowiadał zamierzonemu przez strony w umowie celowi najmu. Strona powodowa nie zapewniła pozwanej odpowiednich warunków do prowadzenia działalności gospodarczej. Wobec powyższego

powód zobowiązany był naprawić szkodę polegającą na utraceniu przez pozwaną korzyści finansowych w postaci wynagrodzenia za odwołane lekcje.

Przy tym zdaniem sądu kwoty wskazane przez pozwaną jako wartość wierzytelności przedstawionych do potrącenia zostały nieco zawyżone. Powódka wyjaśniła na sumy 2 757 zł i 1 375 zł twierdząc, że wynikają one ze zsumowania kwot wskazanych w złożonych przez nią zapiskach. Wymienione przez nią zestawienia sąd poddał weryfikacji, stwierdzając, że suma kwot, które ujęte zostały w pozycji „strata” była niższa i wynosiła odpowiednio 2 703 zł i 1 362 zł. Podkreślenia wymagało przy tym, że w trakcie przesłuchania na rozprawie pozwana w pełni potwierdzała wysokość poszczególnych kwot wskazanych w sporządzonych przez nią wykazach i sposób ich wyliczenia. Należało więc uznać, że kwoty wskazane w jej pismach procesowych zostały przez nią właściwie określone, jednak nieprawidłowo zsumowane. Po dokonaniu niezbędnej korekty należało więc uznać, że z tego tytułu do potrącenia pozwana mogła przedstawić wierzytelności w kwotach 2 703 zł i 1 362 zł.

Nadto sąd uznał również, że co do zasady pozwana mogła domagać się od powoda rekompensaty wydatków poniesionych przez nią na sprzątnięcie lokalu. Nie chodziło przy tym o normalne utrzymywanie porządku w wynajmowanym lokalu, co obciąża najemcę. Pozwana domagała się zwrotu kosztów wynikłych z faktu nadzwyczajnego zanieczyszczenia przedmiotu najmu związanego z pracami budowlanymi zleconymi przez powoda. Należało podkreślić, że powinny być one zakończone przez rozpoczęciem działalności przez pozwaną. Nadto pozwany powinien wydać przedmiot najmu w stanie należyтым, a więc odpowiednio uprzątnięty. Jeśli zaś kontynuował prace renowacyjne w trakcie trwania umowy, powinien ponosić również koszty związane z dodatkowym, ponadnormatywnym zanieczyszczeniem lokalu. Również te dodatkowe wydatki należało bowiem kwalifikować jako uszczerbek majątkowy spowodowany nienależyтым wykonaniem umowy przez powoda. Bez względu więc na ewentualne dodatkowe ustalenia stron co do finansowania tych prac, należało uznać, że pozwany był zobowiązany do zwrotu ich kosztów w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej.

Pozwana przedstawiła do potrącenia kwotę 2.410,80 zł jako wartość kosztów związanych ze sprzątnięciem. Sąd miał jednak na względzie, iż należyście wykazała ona poniesione koszty jedynie do kwoty 1.640 zł. Przedstawiła bowiem potwierdzenia zapłaty, z których wynikało, że poniosła wydatki w tej sumie (850 zł + 450 zł + 340 zł). Fakt wykonania prac i uzyskania wynagrodzenia w tej wartości potwierdziła również J. P.. Sąd nie miał zastrzeżeń co do wysokości powyższych sum. Po pierwsze pozwana wyjaśniła jak oszacowała wartość usługi. Po drugie niezrozumiałe był sugestia strony powodowej co do zawyżenia tych kwot. Świadek zeznała bowiem, że na pierwsze generalne sprzątnięcie poświęciła co najmniej kilkanaście godzin. Przy tym nie chodziło o normalne sprzątnięcie związane z eksploatacją lokalu, tylko usuwanie skutków zabrudzeń po zakończeniu prac budowlanych.

Jednocześnie sąd uznał, że nie ma podstaw, aby pozwana mogła domagać się od powoda zapłaty kwoty wyższej, niż ta ubyła z jej majątku z uwagi na konieczność zlecenia osobom trzecim sprzątnięcia lokalu. Tylko wartość tego rodzaju wydatków mogła być bowiem kwalifikowana jako szkoda w rozumieniu art. 361§2 k.c. Tymczasem pozwana do kwoty, którą przedstawiła do potrącenia doliczyła również wartość prac, które sama wykonała sprzątnając przedmiot najmu. Tymczasem w tym zakresie, w jej majątku nie powstał żaden uszczerbek. Żadnego uzasadnienia nie znajdowało również wystawienie powodowi faktury za wykonanie usług sprzątnięcia i wliczenie do wskazanej tam kwoty stawki podatku VAT. Pozwana nie wykonywała bowiem żadnej usługi na zlecenie powoda, a jedynie we własnym imieniu i na własne potrzeby zleciła osobie trzeciej wykonanie określonych prac. Ich wartość mogła więc zostać zakwalifikowana jedynie jako szkoda w jej majątku i podlegać rozliczeniu na ogólnych zasadach związanych z odpowiedzialnością odszkodowawczą, czyli do rzeczywistej wartości poniesionych wydatków. Dlatego wierzytelność pozwanej z tego tytułu ograniczała się do kwoty 1 640 zł.

Na tle powyższych rozważań podkreślenia wymagało, że potrącenie, występujące na gruncie procedury cywilnej jako zarzut procesowy, dla swej skuteczności musi zostać poprzedzone materialnoprawną czynnością potrącenia (oświadczeniem woli o potrąceniu). Tego rodzaju czynność stanowiło w niniejszej sprawie wystosowanie do powoda pisma z dnia 3 września 2012 r. (w odniesieniu do roszczenia za sprzątnięcie budynku) oraz sprzeciwu od wydanego w sprawie wyroku zaocznego (w odniesieniu do roszczeń z tytułu odwołanych zajęć). Przy tym zarzut ten został

następnie doprecyzowany przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2015 r. Nadto na rozprawie w dniu 27 lutego 2015 r. pozwana potwierdziła, że pełnomocnictwo procesowe przez nią udzielone obejmuje również dokonywanie czynności materialnoprawnych w postaci składania oświadczeń o potrąceniu wierzytelności i zatwierdziła czynności swojego pełnomocnika.

Stosownie do treści 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. Zgodnie natomiast z przepisem art. 498 § 2 k.c. wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Sąd uznał, że pozwana wykazała istnienie wierzytelności na łączną kwotę 5 705 zł (2 703 zł + 1 640 zł + 1 362 zł). W pierwszej kolejności zgłosiła przy tym wolę potrącenia tej sumy z pozostałą do zapłaty częścią czynszu za miesiąc grudzień. Ponieważ zdaniem sądu powód mógł obecnie dochodzić za ten miesiąc kwoty 3 398,80 zł, wierzytelność ta ulegała całkowitemu umorzeniu, natomiast z wierzytelności pozwanej do dalszych potrąceń pozostawała kwota 2 306,02 zł. Dalej pozwana wskazywała, że zgłasza zarzut potrącenia co do należności za zużycie mediów i z tytułu podwyżki czynszu. Powództwo z tego tytułu sąd uznała za zasadne do kwoty 1 367,23 zł (697,83 zł + 189,40 zł + 480 zł). Również w tym zakresie wierzytelności powoda ulegały więc całkowitemu umorzeniu, a wierzytelności pozwanej uległy zmniejszeniu do wartości 938,97 zł. W ostatniej kolejności pozwana zgłaszała zarzut potrącenia co do pozostałych należności czynszowych. Kwota 938,97 zł pozwalała więc na częściowe umorzenie wierzytelności z tytułu czynszu za styczeń 2012 r. Do zasądzenia na rzecz powoda pozostawała więc pozostała część tego czynszu czyli 4 681,03 zł, powiększona o czynsz za luty w kwocie 1 964 zł. Ostatecznie powództwo podlegało więc uwzględnieniu co do kwoty 6 645 zł.

O odsetkach ustawowych sąd rozstrzygnął w trybie art. 481 § 1 kc, który stanowi, że 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, przy czym – stosownie do art. 481 § 2 kc - jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Z kolei stan opóźnienia powstaje, jeżeli dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie. Ponieważ powództwo uwzględnione zostało w stosunku do wierzytelności terminowych (czynszu), należało stwierdzić, że pozwana popadła w opóźnienie w tym zakresie dnia następnego po dacie, w której świadczenie powinno być spełnione zgodnie z umową. Ponieważ czynsz miał być płacony do siódmego dnia miesiąca, należało zgodnie z żądaniem pozwu zasądzić odsetki odpowiednio do dnia 8 stycznia i 8 lutego 2012 r.

Stosownie do treści art. 347 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. W niniejszej sprawie należało więc uchylić wyrok zaoczny i orzec o częściowym uwzględnieniu i oddaleniu powództwa.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty podlegają wzajemnemu zniesieniu lub stosunkowemu rozdzieleniu. Orzekając o wzajemnym zniesieniu kosztów sąd miał na uwadze, iż żądanie pozwu obejmowało kwotę 13.849,07 zł, z czego łącznie zasądzono na rzecz strony powodowej kwotę 6.645,03 zł, czyli 48 %. Również koszty obu stron były zbliżone. Powód uiszczył bowiem opłatę sądową od pozwu (693 zł), opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2 4000 zł zgodnej z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U nr 163, poz. 1348 ze zm.). Natomiast pozwana uiszczyła opłatę sądową od sprzeciwu (346,25 zł), opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2 4000 zł. Zatem wydatki powoda były minimalnie wyższe niż pozwanej, co było zgodne z wynikiem procesu i uzasadniało rezygnację z ich dodatkowego rozdzielenia.

SSR Bartłomiej Romanowski