

Sygn. akt VIII GC 772/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Przemysław Kociński

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 maja 2022 roku w B.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko P. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 641,16 zł (sześćset czterdzieści jeden złotych szesnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 17 listopada 2020 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.406,28 zł (dwa tysiące czterysta sześć złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami, w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się postanowienia o kosztach zawartego w niniejszym wyroku do dnia zapłaty,

IV. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 413,17 zł (czterysta trzysta złotych siedemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 35,93 zł (trzydzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Przemysław Kociński

Sygn. akt VIII GC 772/21

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. K., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe (...), kwoty 7.723,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat szczegółowo wskazanych w treści pozwu. Nadto domagał się zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej tytułem udzielonego pełnomocnictwa.

Uzasadniając powyższe wskazano, że strony w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarły umowę podnajmu lokalu użytkowego. Jak podniesiono, zgodnie z tym kontraktem, pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych na warunkach określonych w umowie. Wyjaśniono, że każdej ze stron przysługiwało uprawnienie do rozwiązania umowy

z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Mimo powyższego, w dniu 3 listopada 2020 r. pozwany wystosował do powoda pismo, w którym wskazał na wady lokalu użytkowego, w odpowiedzi na co wynajmujący zaprzeczył powyższym proponując możliwe rozwiązania sytuacji opisanych przez pozwanego. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do spłaty istniejących zaległości czynszowych oraz innych, nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych. Zobowiązany nie ustosunkował się do powyższego, składając oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2020 r. zwracając się również do powoda z prośbą o rozliczenie wpłaconej kaucji na poczet istniejących zaległości. Powód podniósł, że wypowiedzenie należy uznać za bezpodstawne, a samo oświadczenie odniosło skutek dopiero po upływie 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wobec jednoznacznej woli pozwanego, w dniu 30 listopada 2020 r. miało miejsce zdanie wynajmowanego lokalu. W dalszej kolejności wyjaśniono, że przyczyny wskazane przez pozwanego w wypowiedzeniu nie były ani prawdziwe, ani też istotne, albowiem nie zagrażały życiu osób w nim zatrudnionych. W konsekwencji pozwany był zobowiązany do zapłaty zaległego czynszu najmu oraz dalszych należności eksploatacyjnych. Skoro zaś nie uregulował wynikających z nich należności, uzasadnionym było wniesienie przedmiotowego pozwu.

Nakazem zapłaty z dnia 27 kwietnia 2021 r., sygn. akt VIII GC 772/21, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, VIII Wydział Gospodarczy, orzekł zgodnie z żądaniem pozwu oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

W sprzeciwie od powyższego, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje stanowisko przyznał, że strony łączyła umowa najmu, na mocy której przez pierwszy rok jej trwania uprawnienie do wypowiedzenia przysługiwało wyłącznie stronie powodowej. Jak jednakże podkreślono, powód przyjął oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu, a ponadto odebrał lokal, co świadczy o tym, iż doszło do definitywnego zakończenia stosunku najmu. W okresie od września do listopada 2020 r. pozwany wielokrotnie rozmawiał z powodem odnośnie problemów z wykonywaniem umowy najmu, jednakże wobec braku reakcji, wystosował do niego pismo w którym wezwał najemcę do usunięcia wad lokalu. Powód odpowiedział na powyższe, nie spełniając jednakże skierowanego do niego żądania. Jak wyjaśniono, główny problem polegał na braku wentylacji, co skutkowało tym, iż wyroby pozwanego w postaci pieczywa i ciast przechodziły zapachem produktów powoda (mięso). Nadto pracownicy wykonujący pracę w tym lokalu skarżyli się na bóle głowy oraz kaszel z uwagi na silne aromaty produktów powoda. Podniesiono, że w tym stanie rzeczy charakter wad czynił przedmiot najmu niezdatnym do umówionego użytku, co potwierdzone zostało w opinii mistrza kominiarskiego, a istniały one już w momencie wynajęcia lokalu.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. od dnia 29 kwietnia 2016 r. był najemcą lokalu mieszczącego się przy pawilonie handlowo – usługowym położonym przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 122 m².

Okoliczności bezsporne

W dniu 13 lipca 2020 r. powód zawarł z pozwanym P. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe (...) umowę, na mocy której podnajął mu część wynajmowanego przez siebie lokalu mieszczącego się przy pawilonie handlowo – usługowym położonym przy ul. (...) w S., w wymiarze 47 m².

Strony ustaliły, iż począwszy od 1 września 2020 r. najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz powoda miesięcznego czynszu w wysokości 1.900,00 zł netto, powiększonego o podatek VAT. Czynsz miał być płatny do 10 – go dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury, doręczonej najemcy na co najmniej 5 dni przed terminem płatności, na numer konta wskazany w tej fakturze (§ 3 ust. 1 i 2)

Najemca został również zobowiązany do zapłaty kaucji w terminie 7 dni od podpisania umowy, w wysokości trzykrotności czynszu uwzględniającego podatek VAT. Kaucja miała zostać zwrócona w terminie 7 dni od dnia zwrotnego wydania przedmiotu najmu (§ 3 ust. 5 i 6).

Przedmiotowy kontrakt został zawarty na czas nieoznaczony, przy czym każdej ze stron przysługiwało uprawnienie do jego rozwiązania z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Zastrzeżono jednakże, że najemca nie może skorzystać z tego uprawnienia przed upływem 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Strony określiły sytuacje, w jakich wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia (§ 5).

Strony uzgodniły, iż wynajmujący będzie obciążał najemcę kosztami pobranej przez niego energii elektrycznej w wysokości wynikającej ze wskazań zainstalowanych w lokalu podliczników. Zapłata z tego tytułu miała nastąpić przelewem na rachunek bankowy wynajmującego w terminie 25 dni od daty dostarczenia najemcy faktury VAT (refaktury) wystawionej przez wynajmującego po upływie danego okresu rozliczeniowego. Na żądanie najemcy wynajmujący miał być zobowiązany do podania stanu licznika energii elektrycznej (§ 9 ust. 2 i 3).

Niezależnie od czynszu i kosztów pobranej energii elektrycznej najemca zobowiązany był do ponoszenia, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu w postaci: opłaty za dostarczoną do lokalu energię ciepłą, podatek od nieruchomości, zużycie wody i odprowadzenie ścieków, energii elektrycznej zużytej przez klimatyzację i bojler. Powyższe koszty miały być ponoszone na podstawie wystawionej przez wynajmującego po upływie danego okresu rozliczeniowego faktury VAT (§ 9 ust. 4 i 5).

Wszelkie zmiany umowy, prócz kwestii waloryzacji czynszu, wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** umowa podnajmu – k. 8 – 10 akt, rzut lokalu – k. 50 akt, zeznania świadka E. S. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

Przed zawarciem umowy podnajmu w imieniu pozwanego lokal oglądała jego pracownica, która sporządziła dokumentację zdjęciową. Pozwany miał wiedzę na temat charakteru działalności prowadzonej przez powodową spółkę.

Dowód: przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

Pozwany uiszczył na rzecz powoda umówioną kaucję w wysokości 7.011 zł, a także odebrał wynajmowany lokal, nie zgłaszając co do niego żadnych zastrzeżeń.

Dowód: zeznania świadka G. C. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt, przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

Pozwany rozpoczął korzystanie z najmowanego pomieszczenia w ustalonym terminie. Od samego początku pojawiały się nieporozumienia związane z brakiem pełnego dostępu pracowników pozwanego do wszystkich funkcjonalności lokalu, w tym kluczy do wejścia głównego, konfiguracji alarmu czy dostępu do wspólnych toalet.

Dowód: zeznania świadka G. C. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt, przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

W związku z realizacją przedmiotowej umowy, powód wystawił w stosunku do pozwanego następujące faktury VAT:

- nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT oraz zużytej energii elektrycznej za urządzenia wspólne w wysokości 235,25 zł netto + VAT we wrześniu 2020 r., z terminem zapłaty upływającym 14 października 2020 r. (na podstawie faktury korekty z dnia 16 grudnia 2020 r., kwota z tytułu zużytej energii elektrycznej została zmniejszona o 14,59 zł netto + VAT) – łącznie 2.608,41 zł;

- nr (...) z tytułu zużytej energii elektrycznej zgodnie z odczytem licznika, w wysokości 295,83 zł brutto, z terminem zapłaty upływającym w dniu 14 października 2020 r.;
- nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT oraz zużytej energii elektrycznej za urządzenia wspólne w wysokości 235,25 zł netto + VAT w październiku 2020 r., z terminem płatności upływającym 16 października 2020 r. (na podstawie faktury korekty z dnia 16 grudnia 2020 r., kwota z tytułu zużytej energii elektrycznej została zmniejszona o 14,59 zł netto + VAT) – łącznie 2.608,14 zł,
- nr (...) z tytułu zużytej energii elektrycznej zgodnie z odczytem licznika, w wysokości 327,91 zł brutto, z terminem zapłaty upływającym 13 listopada 2020 r.
- nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT oraz zużytej energii elektrycznej za urządzenia wspólne w wysokości 235,25 zł netto + VAT w listopadzie 2020 r., z terminem płatności upływającym 16 listopada 2020 r. (na podstawie faktury korekty z dnia 16 grudnia 2020 r., kwota z tytułu zużytej energii elektrycznej została zmniejszona o 14,59 zł netto + VAT) – łącznie 2.608,14 zł.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** wezwanie do korekty faktur – k. 11 – 12 akt, faktury VAT – k. 93 – 100 akt, przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

W trakcie prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu pozwany otrzymał informacje od klientów, że kupowane od niego wyroby piekarnicze oraz cukiernicze przechodzą zapachem sprzedawanych przez powoda produktów mięsnych.

Dowód: przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

Pismem z dnia 3 listopada 2020 r. pozwany wezwał powoda do korekty faktur w zakresie rozliczeń energii elektrycznej oraz do natychmiastowego usunięcia wad lokalu, które uniemożliwiają używanie przedmiotu najmu zgodnie z umową, a w tym braku właściwej wentylacji.

W odpowiedzi na wezwanie, pismem z dnia 16 listopada 2020 r. powód odniósł się do wszystkich wniosków pozwanego, część z nich uwzględniając. W zakresie niewłaściwie działającej wentylacji wskazał, że technicznie lokal wentylowany jest zgodnie z przepisami i PN, jednakże należy przyrzeć się problemowi i wspólnie go rozwiązać.

Jednocześnie powód zlecił przeprowadzenie kontroli stanu wentylacji swoim pracownikom odpowiedzialnym za kwestie techniczne. W wyniku powyższego dokonali oni sprawdzenia stanu przewodów poprzez przyłożenie do nich ręki, bez wykorzystywania urządzeń pomiarowych.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 3 listopada 2020 r. – k. 11 – 12 akt, pismo powódki z dnia 16 listopada 2020 r. – k. 13 – 13v akt, zeznania świadka G. C. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt, przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

W związku z powyższym, pozwany zlecił wykonanie prywatnej ekspertyzy mistrzowi kominiarskiemu F. M.. W toku przeprowadzonych pomiarów w opinii z dniami 24 listopada 2020 r., stwierdził on, że przewody kominowe wentylacyjne znajdujące się w wynajmowanym lokalu wykazują niewystarczające ciągi, a nawet jest ich brak.

Dowód: opinia nr (...) – k. 51 – 55 akt, zeznania świadka F. M. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt, przesłuchanie pozwanego P. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 87 akt.

Pismem z dnia 25 listopada 2020 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 8.529,72 zł tytułem przeterminowanej należności wynikającej z wystawionych na rzecz najemcy faktur VAT z tytułu czynszu najmu oraz pozostałych kosztów eksploatacyjnych.

Dowód: wezwanie z dnia 25 listopada 2020 r. – k. 14 – 15 akt

Pozwany pismem z tego samego dnia (25 listopada 2020 r.) złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu łączącej strony na podstawie art. 664 § 2 k.c. bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 listopada 2020 r. W treści dokumentu wskazał, iż pomimo wezwania do natychmiastowego usunięcia wszystkich wad lokalu, które uniemożliwiały używanie przedmiotu zgodnie z umową, wynajmujący ich nie usunął. Podniósł, iż w dalszym ciągu pozostał nierozwiązany problem niedziałającej wentylacji w lokalu.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** oświadczenie z dnia 25 listopada 2020 r. – k. 16 – 17 akt,

W piśmie z dnia 30 listopada 2020 r. pozwany domagał się przeksięgowania kwoty 7.011,00 zł z tytułu uiszczonej kaucji na poczet zaległości z niezapłaconych faktur. Zawarł również propozycję co do sposobu rozliczeń energii elektrycznej oraz energii elektrycznej za bojler i klimatyzację.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 30 listopada 2020 r – k. 18 – 18v akt.

W tym samym dniu (30 listopada 2020 r.) pozwany dokonał przekazania stronie powodowej lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy. Dokonano spisania liczników oraz zdania kompletu kluczy do lokalu oraz do pomieszczenia socjalnego.

W tym samym dniu pozwany wskazał, że w związku z brakiem podstaw do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, oświadczenie pozwanego w tym zakresie traktuje jako złożone z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Dowód: protokół zdania lokalu – k. 22 – 22v akt, pismo powoda z dnia 30 listopada 2002 r. – k. 19 akt,

W piśmie z dnia 16 grudnia 2020 r. powód powtórzył swoje stanowisko w zakresie braku podstaw do zakończenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Ponownie odniósł się do wszystkich podnoszonych zarzutów, wskazując w zakresie wentylacji, iż przeprowadzone w sklepie kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

Powód wskazał również, iż rozliczył uiszczoną przez pozwanego kaucję w ten sposób, że:

- 1) na poczet faktury VAT nr (...) (z uwzględnieniem korekty) zarachował kwotę 2.608,41 zł – dokument został rozliczony w całości,
- 2) na poczet faktury VAT nr (...) zarachował kwotę 295,83 zł – dokument został rozliczony w całości,
- 3) na poczet faktury VAT nr (...) (z uwzględnieniem korekty) zarachował kwotę 2.608,41 zł – dokument został rozliczony w całości,
- 4) na poczet faktury VAT nr (...) zarachował kwotę 327,91 zł – dokument został rozliczony w całości,
- 5) na poczet faktury VAT nr (...) (z uwzględnieniem korekty) zarachował pozostałą z kaucji kwotę 1.170,44 zł – do zapłaty z tego tytułu pozostało 1.437,97 zł.

Jednocześnie powód wezwał do zapłaty na jego rzecz kwoty 1.437,97 zł tytułem nierozliczonej części faktury nr (...), 2.337 zł tytułem faktury nr (...) oraz kwoty 71,51 zł tytułem fakty nr (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** pismo z 16.12.2020 r.

W związku z przyjęciem przez powoda, że do wypowiedzenia doszło z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, powyżej wskazany wystawił w stosunku do pozwanego następujące faktury VAT:

- a) nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT, tj. 2.337,00 zł brutto za grudzień 2020 r., z terminem zapłaty upływającym 15 grudnia 2020 r.,

b) nr (...) z tytułu opłaty za wodę, ścieki i ogrzewanie lokalu o łącznej wysokości 71,51 zł brutto, z terminem zapłaty upływającym 30 grudnia 2020 r.,

c) nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT, tj. 2.337,00 zł brutto za styczeń 2021 r., z terminem zapłaty upływającym 19 stycznia 2021 r.,

d) nr (...) z tytułu czynszu najmu w wysokości 1.900,00 zł netto + VAT, tj. 2.337,00 zł brutto, z terminem zapłaty upływającym 15 lutego 2021 r.

Pozwany, po otrzymaniu rzeczonych dokumentów, każdorazowo odsyłał je z informacją, iż umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2020 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** faktury VA – k. 25 – 27v akt, pisma pozwanego – k. 28 – 30 akt, odpowiedź na wezwanie do zapłaty – k. 31 akt, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 32 – 34 akt.

W okresie najmu przez pozwanego lokalu położonego w S. przy ul. (...) występowały wady w zakresie działania wentylacji grawitacyjnej.

W lokalu nie znajduje się dostateczny napływ powietrza zewnętrznego do kompensacji powietrza wywiewanego z lokalu, co stanowi naruszenie z tytułu braku doprowadzenia powietrza, zgodnie z § 147 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w związku z zapisami normy (...) (Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz ze zmianą (...)/(...), punkt 4.3.). W budynku zastosowano szczelne okna, w których nie ma zamontowanych nawiewników okiennych ani żadnego rodzaju elementów nawiewnych (w oknach korytarza oraz w oknach sali sprzedaży).

W pomieszczeniach obiektu za wyjątkiem sali sprzedaży pomiary wykazały, że wszystkie elementy wywiewne mają zerową wydajność co stanowi naruszenie § 149 ust. 1 w/w rozporządzenia.

Wentylacja w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych nie działa. Nie działa wentylator w pomieszczeniu toalety co stanowi naruszenie § 147, 149 oraz 150 w/w rozporządzenia.

Odległość anemostatów wywiewnych przekracza dopuszczalną wartość odsunięcia w poziomie, która wynosi 2,0 m – stanowi to naruszenie przepisu § 140 ust. 1 w/w rozporządzenia.

W sali sprzedaży z racji zamontowania wentylatora wywiewnego wydajność układu jest wystarczająca. Mimo powyższego system wentylacji nadal jest nieprawidłowy, gdyż wywiew mechaniczny nie ma dostatecznego nawiewu lub kompensacji powietrza. W związku z tym powietrze zaciągane do sali sprzedaży jest z zewnątrz nieogrzone i nie filtrowane. Naruszony jest § 150 ust. 1 w/w rozporządzenia, stanowiący o prawidłowym ukierunkowaniu przepływu powietrza. W tym przypadku zmieniono kierunek przepływu powietrza, który powinien odbywać się od pomieszczenia czystego do pomieszczenia brudnego, a nie odwrotnie. W analizowanym lokalu nie zachowano tej zasady, zaburzono kierunek wywiewu powietrza, co wpływa na brak możliwości usuwania zapachów z sali sprzedaży. Kierunek usuwania powietrza z pomieszczeń ma znaczący wpływ na jego jakość i zapach.

Brak napływu powietrza kompensującego wpływał znacząco na pogorszenie jakości powietrza wewnętrznego przede wszystkim w sali sprzedaży.

Protokoły z kontroli okresowej badania przewodów kominowych były błędne, przeczą prawom fizyki czego potwierdzeniem jest zapis opinii nr (...) r. sporządzonej przez mistrza kominarskiego oraz pomiary dokonane w trakcie oględzin. Ciągi kominowe w lokalu są zbyt małe oraz ich brak.

Działający prawidłowo układ klimatyzacji nie ma związku i wpływu na wentylowanie pomieszczeń.

Z uwagi na powyższe, prowadzenie działalności o charakterze oferowanych przez pozwanego towarów nie mogło odbywać się w takich warunkach. Wszystkie przedmiotowe wady stanowiły naruszenia przepisów z zakresu prawa pracy oraz norm technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i wpłynęły na brak możliwości prawidłowego prowadzenia działalności.

Dowód: opinia biegłego sądowego M. K. – 106 – 113v akt, pisemna opinia uzupełniająca biegłego – k. 143 – 147 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożone przez strony, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana, a także na podstawie zeznań świadków, przesłuchania pozwanego oraz opinii sporządzonych przez biegłego sądowego.

Zeznaniom świadka E. S. Sąd dał wiarę w całości, albowiem były jasne i logiczne oraz odpowiadały zgromadzonemu materiałowi dowodowemu. W tym zakresie Sąd miał na uwadze, że zasób przydatnych dla niniejszej sprawy informacji, którymi dysponowała był ograniczony. Nie wpływało to na samą ocenę jej zeznań, aczkolwiek świadek nie był w stanie odpowiedzieć precyzyjnie na wszystkie zadane jej pytania, a zwłaszcza te dotyczące problemów z wentylacją, co nie zmieniało jednakże faktu, iż pozostałe jej twierdzenia były wiarygodne.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka F. M., choć w rzeczywistości powyższe sprowadzały się do potwierdzenia ustaleń faktycznych ujawnionych w treści ekspertyzy sporządzonej na zlecenie pozwanego. W tym zakresie należało wskazać, iż wskazane przez niego fakty znalazły potwierdzenie w wydanej następnie opinii przez biegłego sądowego.

Jedynie jako częściowo wiarygodne Sąd ocenił zeznania świadka G. C.. W szczególności brak było podstaw do podzielenia wskazania co do rzekomej sprawności wszystkich urządzeń znajdujących się w lokalu, w tym wentylacji. Nie znalazły one bowiem potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych, a zwłaszcza sporządzonej opinii biegłego sądowego, który w toku oględzin lokalu ujawnił i opisał szereg nieprawidłowości. W pozostałym zakresie rzeczone dowód Sąd uznał za wiarygodny, gdyż depozycje świadka co do zasady pokrywały się z pozostałymi zebranymi w sprawie dowodami.

Na uwzględnienie w zdecydowanej części zasługiwał dowód z przesłuchania pozwanego P. K., albowiem pomimo tego, że był osobą bezpośrednio zainteresowaną rozstrzygnięciem zapadłym w niniejszej sprawie, jego wskazania okazały się jasne i logiczne, a nadto znalazły potwierdzenie w zebranych w sprawie materiałach dowodowych, a zwłaszcza opinii sporządzonej przez biegłego. Wobec tego, nie było podstaw aby je co do zasady kwestionować. Sąd nie uczynił jednakże podstawą swoich ustaleń twierdzeń w/w odnoszących się do rozliczeń energii elektrycznej, albowiem powyższe stanowiły wyłącznie jego własną ocenę, nie tylko nieopartą żadnym materiałem dowodowym, ale również nieskonkretyzowaną.

Sąd w całości zaaprobował opinie wydane przez biegłego sądowego z zakresu inżynierii sanitarnej M. K.. Biegły w jasny i logiczny sposób odpowiedział na zawarte w tezie dowodowej pytania, a następnie zastrzeżenia sformułowane przez powoda, a swoje wyliczenia oraz tezy poparł dowodami, wiedzą i doświadczeniem. Podkreślenia wymagało, że ostatecznych wniosków biegłego nie kwestionowała żadna ze stron niniejszego postępowania, czego wyrazem było chociażby cofnięcie wniosku o przesłuchanie specjalisty na rozprawie.

Zaznaczyć tu należało również, iż przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd miał na uwadze treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie, z którym ocenia on wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Sąd zważył, co następuje:

Przechodząc do rozważań merytorycznych w pierwszej kolejności należało zauważyć, iż w niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt złączenia stron umową najmu części lokalu użytkowego położonego w S.. Nie było również kwestionowanym, że zarówno powód jak i pozwany prowadzili w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą,

przy czym w tym pierwszym przypadku był to sklep mięsny, a w drugim piekarnia i cukiernia. Jak przy tym podnosiła strona powodowa, pomimo zobowiązania umownego w tym przedmiocie, pozwany nie uregulował ciężącego na nim obowiązku w postaci zapłaty czynszu oraz uregulowania pozostałych kosztów wynikających ze zużytych mediów jak i utrzymania części wspólnych. Powód wskazywał również, że powyższe było w rzeczywistości konsekwencją tego, iż pomimo braku ku temu niezbędnych przesłanek pozwany wypowiedział umowę najmu w trybie natychmiastowym, co w jego ocenie można było uznać jako oświadczenie o wypowiedzeniu po upływie przewidzianego w umowie (...) – miesięcznego terminu. Jak podano, pozwany nie uregulował czynszu najmu oraz pozostałych opłat związanych z eksploatacją nieruchomości.

W kontrze do przedmiotowych twierdzeń pozwany podnosił, że wynajmujący nie sprostął ciężącym na nim obowiązkom umownym, albowiem m.in. nie przekazał mu wszystkich niezbędnych kluczy, ani też nie zapewnił oddzielnego licznika do prądu. Zarzucał, że nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu za okres po 30 listopada 2020 r. gdyż dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy z uwagi na niemożność korzystania z lokalu wynikającą z nieprawidłowo działającej wentylacji, która jednocześnie zagrażała zdrowiu jego pracowników. Podnosił również, iż powód w sposób nieprawidłowym rozliczał koszty związane z eksploatacją lokalu, w szczególności w zakresie zużycia energii elektrycznej. W jego ocenie, z racji rozliczenia kaucji, wszystkie należności pomiędzy stronami zostały rozliczone.

Mając na uwadze powyższe, bacząc na zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd doszedł do wniosku, że przedmiotowe powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Odnosząc się do charakteru prawnego stosunku prawnego łączącego strony należało wskazać, iż nie budziło wątpliwości, że łączyła ich umowa podnajmu części lokalu użytkowego położonego w S.. Zgodnie z normą 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. Jak podkreśla się w literaturze, najem jest umową konsensualną, zobowiązującą, odpłatną i wzajemną. Z umowy najmu wynika natomiast zobowiązanie wynajmującego do dania rzeczy wynajętej do umówionego użytku na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemcy do zapłaty umówionego czynszu (zob. Fras Mariusz (red.), Habas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna, WKP 2018). Dla porządku należało również wskazać, iż w myśl art. 668 § 1 k.c. najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.

Z racji tego, iż istota sporu sprowadzała się przede wszystkim do kwestii oceny kiedy istniejący pomiędzy powodem i pozwanym stosunek umowny uległ zakończeniu i tym samym jaki był zakres zobowiązań pozwanego, należało również zwrócić uwagę na art. 673, który stanowi w § 1, że jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

W okolicznościach niniejszej sprawy jasnym było, iż strony w § 5 przewidziały możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednocześnie jednak dokonano ograniczenia rzeczoności prawa w ten sposób, iż przewidziano brak możliwości dokonania przez najemcę wypowiedzenia umowy przed upływem 12 miesięcy od dnia jej zawarcia. W tym miejscu należało wskazać, iż rzeczony zapis nie mógł w żaden sposób wpływać na przysługujące na podstawie uregulowań kodeksowych uprawnienia najemcy do zakończenia stosunku umownego bez zachowania okresu wypowiedzenia, lecz należało go interpretować w ten sposób, iż w rzeczonym okresie najemca nie mógł złożyć wynajmującemu oświadczenia w przedmiocie rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Odnosząc jednocześnie powyższe zapisy umowne do okoliczności mających miejsce na gruncie niniejszej sprawy należało zwrócić uwagę na postawę prezentowaną przez powoda, który dokonał interpretacji oświadczenia pozwanego z dnia 25 listopada 2020 r. w sposób sprzeczny z zapisami analizowanego kontraktu. Mając na uwadze, iż umowa została zawarta w lipcu 2020 r., zaś była wykonywana od września 2020 r., złożenie oświadczenia przez najemcę w listopadzie tego samego roku (a więc przed upływem pierwszego roku) nie mogło, w świetle przywołanego wyżej zapisu umownego, zostać

uznane za skuteczne rozwiązanie umowy po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zaprezentowane w tym zakresie stanowisko powoda nie znajdowało podstaw, choć ostatecznie nie miało żadnego wpływu na treść niniejszego rozstrzygnięcia.

Jak bezspornie ustalono w toku niniejszego procesu, w piśmie z dnia 25 listopada 2020 r., pozwany złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z uwagi na wady lokalu, powołując się na art. 664 § 2 k.c. Rzeczona norma stanowi w § 1, iż jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (§ 1 k.c.). Jeżeli zaś 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 (§ 2). Co istotne, roszczenia o których mowa powyżej nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (§ 3).

Powyżej przytoczony przepis, wprowadza zaostrzoną w stosunku do zasad ogólnych, odpowiedzialność wynajmującego za wady rzeczy najętej (rękojmią), której to należy przypisać obiektywny charakter. Najemca korzysta przy tym z ochrony tylko wtedy, gdy o wadach nie wiedział, przy czym co ważne, ten stan powinien istnieć w momencie wydania rzeczy, a nie momencie zawarcia samego kontraktu. Jeśli zaś chodzi o odpowiedzialność wynajmującego, to polega ona z kolei na zasadzie ryzyka i w jego przypadku występuje nawet wtedy, gdy powyżej wskazany o wadach nie wiedział. Nie jest również zależna od wykazania przez najemcę szkody, jaką miał ponieść na skutek wystąpienia wady (zob. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 22/03, LEX nr 182068).

W tym miejscu należało wskazać, iż wbrew twierdzeniom powoda zawartym w treści pozwu brak było podstaw do przyjęcia, iż w/w przepis nie znajduje zastosowanie w przypadku najmu lokalu użytkowego, z uwagi na brzmienie art. 682 k.c. O ile przywołane na uzasadnienie rzeczonoego stanowiska pozycje doktryny wskazywały, iż stanowi on uregulowanie szczególne, jednakże próżno było szukać stwierdzeń, iż prowadzi to do niemożności zastosowania art. 664 k.c. Co więcej – norma z art. 682 k.c. w określonych przypadkach wyłącza ograniczenie przewidziane chociażby w art. 664 § 3 k.c., lecz nie sposób uznać, iż całkowicie, w przypadku najmu lokalu użytkowego, eliminuje z zastosowania przepis art. 664 k.c. W ocenie Sądu stanowi ona rozwinięcie analizowanej normy, regulując w sposób uprzywilejowany sytuację najemcy, który wiedząc o wadach zagrażających zdrowiu i życiu jego i pracowników zawiera umowę najmu.

Mając na uwadze powyższe, w tym to, iż ustalenie wystąpienia przesłanek uregulowanych w przywołanym wyżej przepisie determinowało zasadność zdecydowanej większości roszczeń powoda, w świetle okoliczności sprawy oraz zasad rozkładu ciężaru dowodowego (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) należało wskazać, iż na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wykazania nie tylko tego, iż złożyła stosowane oświadczenia woli, ale przede wszystkim, iż powyższe miało oparcie w faktach. Inaczej mówiąc pozwany zobowiązany był do udowodnienia, iż w lokalu wystąpiła wada, która uniemożliwiała przewidziane w umowie używanie rzeczy i nie została ona usunięta przez wynajmującego pomimo skierowanego do niego wezwania.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało wskazać, iż Sąd doszedł do wniosku, że pozwany w całości sprostał spoczywającym na nim obowiązkom – wykazał, iż przysługiwało mu uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu łączącego strony bez zachowania przewidzianego w umowie okresu oraz, że dopełnił wszystkich formalności, które uprawniały go do skorzystania z rzeczonoego uprawnienia.

W ocenie Sądu materiał zgromadzony w aktach sprawy w sposób niebudzący wątpliwości wskazywał, iż w okresie złączenia stron umową najmu, w lokalu faktycznie występowały wady w zakresie działania wentylacji grawitacyjnej, które uniemożliwiały prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży produktów, które to oferował powód, w warunkach określonych w zawartej umowie. Powyższe wynikało w sposób jednoznaczny z wydanej w sprawie opinii biegłego, który w sposób szczegółowy zidentyfikował, opisał i zakwalifikował wszystkie nieprawidłowości. Przedstawione w opinii wnioski wskazywały przede wszystkim, iż we wszystkich pomieszczeniach lokalu nie znajdował się dostateczny napływ powietrza zewnętrznego do kompensacji powietrza wywiewanego z lokalu, co miało szczególne

znaczenie w przypadku sali sprzedaży. Specjalista jasno wskazał, iż w analizowanym lokalu zmieniono kierunek przepływu powietrza, który powinien odbywać się od pomieszczenia czystego do pomieszczenia brudnego, a nie odwrotnie, czym zaburzone kierunek jego wywiewu. To zaś wpływało na brak możliwości usuwania zapachów, których intensywność w sali sprzedaży, z oczywistych względów, była największa. W kontekście powyższego w pełni logicznym w ocenie Sądu było stwierdzenie biegłego, iż rzeczony kierunek usuwania powietrza z pomieszczeń miał znaczący wpływ na jego jakość i zapach, zaś brak napływu powietrza kompensującego wpływał znacząco na pogorszenie jakości powietrza wewnętrznego przede wszystkim w sali sprzedaży. Powyższe, pomimo stwierdzonej wystarczającej wydajności układu wentylacji w głównym pomieszczeniu, i tak prowadziło do konstatacji, iż system wentylacji jako całość jest nieprawidłowy, ze skutkami określonymi wyżej. Warto było w tym miejscu podkreślić, iż w pozostałych pomieszczeniach, które przecież również stanowiły przedmiot umowy pomiędzy stronami, występowały inne nieprawidłowości w postaci zerowej wydajności elementów wywiewnych, braku wentylacji czy nieprawidłowej wartości odsunięcia anemostatów w poziomie. Nie bez znaczenia było również to, iż specjalista jasno wskazał, iż występowanie przedmiotowych wad stanowiło naruszenie nie tylko przepisów z zakresu prawa pracy, ale przede wszystkim norm technicznych jakimi powinny odpowiadać tego typu budynki. Z przedmiotowej opinii jednoznacznie wynikało więc, iż wynajmowany lokal posiadał wady, które należało zakwalifikować jako istotne i tym samym uniemożliwiające korzystanie z rzeczy w sposób jaki został założony przez strony w treści umowy, a więc w zakresie działalności gospodarczej pozwanego.

Jak zostało to już wyżej wskazane, ważnym było, że na podstawie zgromadzonego materiału ustalono, iż wynajmujący jeszcze przed wypowiedzeniem umowy wzywał powoda do usunięcia wad lokalu, jednakże zobowiązany żądania tego nie spełnił. O ile w przypadku pozostałych kwestii podniesionych w piśmie z dnia 3 listopada 2020 r. reakcja powoda miała charakter wystarczający, o tyle nie sposób było uznać, iż w przypadku wentylacji doszło do chociażby próby rozwiązania problemu. W szczególności za takową nie można było uznać wysłanie ekipy technicznej, która bez jakiegokolwiek sprzętu, w sposób wyłącznie organoleptyczny, dokonała „sprawdzenia” stanu wentylacji i ustalenia jej prawidłowości, co jak pokazała opinia biegłego nie miało pokrycia w rzeczywistości. Brak było podstaw do przyjęcia, iż takową była również propozycja spotkania i podjęcia próby rozwiązania problemu – ten bowiem miał charakter techniczny, a więc ewentualne rozmowy z pewnością nie skutkowałyby faktycznym jego naprawieniem. Sama pełnomocnik powoda w toku mowy końcowej zasugerowała, iż rzeczona reakcja faktycznie mogła nie być wystarczająca, podkreślając przy tym, iż powód miał niejako pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu co do niezasadności podnoszonych nieprawidłowości, co miało wynikać z dysponowania protokołami z kontroli okresowej badania przewodów kominowych. Powyższe w ocenie Sądu w żaden sposób nie tłumaczyło jednak reakcji powoda na wskazania pozwanego, której rozmiar należało ocenić jako znikomy. Abstrahując od prawidłowości rzeczonych protokołów należało wskazać, iż dokumentują one określony moment w czasookresie. Tym samym nie jest wykluczonym w toku dalszego użytkowania lokalu wystąpienie zmiany w funkcjonowaniu kontrolowanych urządzeń, która to mogłaby wymagać interwencji. Zawierzenie rzeczonym protokołom w ocenie Sądu bezsprzecznie stanowiło zaniechanie po stronie powoda, które obciążało go jako podmiot wynajmujący. Bez znaczenia w tym kontekście było również to, iż pozwany złożył oświadczenie bezpośrednio po otrzymaniu wyników prywatnej ekspertyzy kominiarskiej, czym miał nie dać powodowi możliwości naprawienia nieprawidłowości. Podkreślenia wymagało, iż pozwany otrzymał, na wcześniejszym etapie, jasne informacje co do funkcjonowania lokalu w spornym zakresie i de facto zaniechał podjęcia właściwych kroków. Powyższe w pełni uprawniało najemcę od skorzystania z uprawnienia przysługującego mu na gruncie art. 664 § 2 k.c., bez konieczności ponownego wzywania najemcy. Wykonanie rzeczonej ekspertyzy należało uznać za próbę samodzielnego podjęcia się przez pozwanego identyfikacji problemu, w tym potwierdzenia jego faktycznego występowania, który jednakże okazał się na tyle istotny, iż zdecydował się on na zakończenie współpracy.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należało wskazać, iż pozwany zdołał wykazać, iż lokal posiadał nieprawidłowości, które czyniły użytkowanie lokalu zasadniczo niemożliwym w sposób określony w umowie. Powyższe prowadziło do ziszczenia się przesłanek uzasadniających złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w myśl art. 664 § 2 k.c. Skoro zatem pozwany złożył stosowne oświadczenie, uznać

należało, że właśnie na mocy pisma z 25 listopada 2020 r. doszło do zakończenia stosunku umownego w terminie w nim wskazanym, a więc z końcem listopada 2020 r.

Z powyższych względów nieuzasadnione było stanowisko powoda, który podnosił, iż umowa pomiędzy stronami zakończyła się dopiero z końcem lutego 2021 r. Tym samym próba obciążenia pozwanego czynszem najmu oraz opłatami za miesiące grudzień 2020 r. oraz styczeń i luty 2021 r. nie zasługiwała na uwzględnienie. Skoro rozwiązanie umowy miało miejsce z końcem listopada 2020 r., nie mogły powstać po stronie pozwanego jakiegokolwiek zobowiązania z tytułu najmu po rzeczonyj dacie. Tym samym żądanie czynszu za miesiące następujące po listopadzie 2020 r. nie znajdowało uzasadnienia. Wobec tego, żądanie obejmujące faktury VAT nr (...) uwzględnieniu nie podlegało.

Konsekwencją powyższego było natomiast to, iż pozwany pozostawał zobowiązany do uregulowania należności za listopad 2020 r. wynikającej z faktury nr (...). Żądanie pozwu w stosunku do przedmiotowego dokumentu zostało ograniczone do kwoty 641,16 zł, co miało wynikać ze złożonego oświadczenia o potrąceniu. W tym zakresie należało wskazać, iż mając na uwadze stanowisko zaprezentowane w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 23.08.2021 r. nierozliczona kwota z rzeczonyj faktury wynosiła 1.437,97 zł – z niewiadomych względów w żądaniu pozwu została ona jednak ograniczona do kwoty 641,16 zł. Zaznaczyć w tym zakresie należało, iż mając na uwadze art. 321 k.p.c. Sąd nie mógł orzec ponad jasne i precyzyjne żądanie wskazane w treści pozwu.

Prócz należności w przedmiocie czynszu najmu (kwota 2.337 zł) rzeczona faktura zawierała również pozycję odnoszącą się do energii elektrycznej (klimatyzacja, bojler). Pozwany w tym zakresie podnosił zarzuty, w których kwestionował zasadność rozliczeń z tego tytułu. Wskazywał, iż wartość ujęte zarówno w tej jak i wcześniejszych fakturach (które zostały skompensowane z rozszczeniem o zwrot wpłaconej kaucji) nie znajdowały potwierdzenia w rzeczywistości, były zawyżone i tym samym brak było podstaw do tego, by był on zobowiązany do ich ponoszenia. W tym kontekście należało wskazać, iż obowiązek ponoszenia takowych należności został jednoznacznie uregulowany w treści umowy stron (§ 9 ust. 4 lit d), które miały być ponoszone w wysokości wskazanej na fakturze wystawionej przez wynajmującego (§ 9 ust. 5). Wszystkie powyższe warunki w okolicznościach niniejszej sprawy zostały spełnione. Pozwany natomiast, kwestionując rzeczony należności, ograniczał się do podnoszenia ogólnych zarzutów, nie precyzując o ile i w jaki sposób ujęte w dokumentach księgowych należności zostały zawyżone, mimo, że to na nim jako stronie wywodzącym z tego korzystne skutki prawne spoczywał obowiązek dowodowy. Z tego względu Sąd nie miał w toku niniejszej postępowania jakiegokolwiek możliwości weryfikacji zasadności rzeczonych twierdzeń, które de facto zostały zaprezentowane wyłącznie w toku przesłuchania pozwanego. To zaś, w świetle istnienia podstaw umownych do obciążania najemcy tego typu należnościami, powodowało brak możliwości do zakwestionowania ich zasadności w toku niniejszego postępowania i tym samym uznania, iż po stronie pozwanego pozostała nierozliczona kwota w wysokości 641,16 zł z racji należności za miesiąc listopad 2020 r. Skoro bowiem przedmiotowy dokument obejmował należności za okres sprzed wypowiedzenia umowy, pozwany był podmiotem zobowiązanym do ich zapłaty.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do zasądzenia dochodzonego przez powoda roszczenia w zakresie w jakim obejmowało opłaty za wodę, ścieki i ogrzewanie, a wynikającego z faktury nr (...) opiewającej na kwotę 71,51 zł brutto. O ile bowiem tego typu należności również stanowiły zobowiązanie najemcy (§ 9 ust. 4), jednakże obciążały go wyłącznie za okres jaki umowa strona obowiązywała, a więc do dnia 30 listopada 2020 r. Tymczasem przedmiotowy dokument nie zawierał żadnego odnotowania za jaki okres został wystawiony. Powyższe, w połączeniu z datą jego wystawienia (16.12.2020 r.), powodowało powstanie wątpliwości co tego, jaki czasookres został w nim objęty. Obowiązek w tym zakresie, uwzględniając przy tym art. 6 k.c., spoczywał na powodzie, który wywodził z tego tytułu korzystne dla siebie skutki prawne. Skoro zatem, w oparciu o przedłożone dowody nie można było jednoznacznie ustalić, czy przedmiotowa faktura obejmowała zużycie mediów także wyłącznie do końca listopada 2020 r., kiedy to strony pozostawały jeszcze związane zobowiązaniem, czy może także grudzień, tj. okres już po dokonaniu skutecznego wypowiedzenia, roszczenie w tym zakresie okazało się nieuzasadnione.

Mając zatem wszystko powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 6 k.c., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 641,16 zł tytułem nierozliczonych należności za listopad 2020 r. (pkt I wyroku).

O odsetkach od tej należności orzeczono na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy) zgodnie z którym – z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny – wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba, że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki: wierzyciel spełnił swoje świadczenie i nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie.

Mając na uwadze, iż w niniejszej sprawie doszło do spełnienia przedmiotowych przesłanek, Sąd zasądził od kwoty 641,16 zł ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 17 listopada 2020 r., który został wskazany w treści pozwu i wynikał z wystawionej z tego tytułu faktury VAT.

W pozostałym zakresie, dochodzone roszczenie okazało się nieuzasadnione i z tego względu nie podlegało uwzględnieniu, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 k.p.c. Na koszty procesu po stronie powoda w kwocie 2.317,00 złożyły się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, opłata od pozwu 500,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.800,00 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Pozwany podniósł natomiast koszty w wysokości 2.817,00 zł na co składały się opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.800,00 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz 1.000,00 zł z tytułu zaliczki wykorzystanej na poczet opinii biegłego.

Powód wygrał proces w 8% (zasądzono 641,16 zł, podczas gdy domagał się 7.723,67 zł) i należało się mu od pozwanego tyleż procent poniesionych kosztów tj. 185,36 zł (8% x 2.317,00 zł), zaś pozwanemu od powoda należała się tytułem kosztów kwota 2.591,64 zł (92% x 2.817,00 zł). Różnica wynosiła 2.406,28,00 zł i została zasądzona od powoda na rzecz pozwanego.

Nadto, sumaryczne wynagrodzenie biegłego opiewało na kwotę 1.449,10 zł, przy czym pozwany uiścił na ten cel zaliczkę w kwocie 1.000,00 zł. W związku z tym, na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd mając na względzie stopień przegrania każdej ze stron, nakazał pobrać odpowiednio, według procentowego rozdzielenia kosztów procesu, od powoda (pkt IV) kwotę 413,17 zł i pozwanego (pkt V) kwotę 35,93 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sędzia Przemysław Kociński