

Sygn. akt II Ca 800/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Protokolant Protokolan sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa głównego I. K.

przeciwko Ł. S.

o zapłatę kwoty 6097 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty

oraz

sprawy z powództwa wzajemnego Ł. S.

przeciwko I. K.

o zapłatę kwoty 6658,54 zł z odsetkami ustawowymi: od kwoty 6158,54 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji I. K. od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 29 maja 2015 roku, w sprawie VIII C 3543/13

**I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:**

**1)** w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 6658,54 zł (sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) z odsetkami ustawowymi od kwoty 6158,54 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł (pięćset złotych) od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty obniża do kwoty 4254,06 zł (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt cztery złote sześć groszy) z odsetkami ustawowymi od kwoty 3754,06 zł (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery złote sześć groszy) od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł (pięćset złotych) od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty

i oddala powództwo wzajemne w części obejmującej:

**a)** żądanie zapłaty kwoty 500 zł (pięćset złotych) (z tytułu obniżenia czynszu najmu za listopad 2012 roku) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

**b)** żądanie zapłaty kwoty 1000 zł (tysiąc złotych) (z tytułu obniżenia czynszu najmu za grudzień 2012 roku) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

**c)** żądanie zapłaty kwoty 254,07 zł (dwieście pięćdziesiąt cztery złote siedem groszy) (z tytułu wydatków na ogrzewanie lokalu) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

**d)** kwoty 650,41 zł (sześćset pięćdziesiąt złotych czterdzieści jeden groszy) (z tytułu nakładu polegającego na zainstalowaniu alarmu) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

**2)** w punkcie III w ten sposób, że zasądzoną od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 1217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu obniża do kwoty 711,28 zł (siedemset jedenaście złotych dwadzieścia osiem groszy);

**II.** oddala apelację w pozostałej części;

**III.** zasądza od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 300,50 zł (trzysta złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt II Ca 800/15**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 sierpnia 2013 roku, złożonym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 21 sierpnia 2013 roku, powód – I. K., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego – Ł. S. kwoty 6097 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że I. K. wynajął pozwanemu Ł. S. z dniem 15 listopada 2012 roku lokal użytkowy położony w budynku przy ul. (...). Strony umowy ustaliły, że pozwany będzie płacić powodowi za wynajmowany lokal czynsz najmu w kwocie 2000 zł miesięcznie, a poza czynszem najmu pozwany będzie pokrywał koszty zużycia wody, koszty energii elektrycznej, koszty zakupu butli gazowych do kuchenki gazowej i pieca centralnego ogrzewania. Strony ustaliły również, że powód „odświeży” lokal poprzez pomalowanie w nim ścian. Pozwany nie zapłacił czynszu za miesiące styczeń i luty 2013 roku, w związku z czym powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z dniem 28 lutego 2013 roku i zażądał zwrotu kluczy do lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 1 marca 2013 roku.

Powód wskazał, że domaga się zapłaty:

- 1) zaległego czynszu w kwocie 4000 zł (za dwa miesiące),
- 2) kosztów malowania lokalu (robocizny) – 1300 zł,
- 3) kosztów zakupu farb – 300 zł,
- 4) kosztów zakupu butli gazowej – 195 zł,
- 5) kosztów prądu – 302 zł (k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 października 2013 roku Ł. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Jednocześnie Ł. S. wniósł przeciwko I. K. powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 6658,54 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 6158,54 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty.

Ł. S. wskazał, że na dochodzoną pozewem wzajemnym kwotę 6658,54 zł składają się:

- 1) kwota 3000 zł tytułem zwrotu zapłaconego czynszu najmu lokalu za miesiące listopad i grudzień 2012 roku – w związku ze zgłoszeniem roszczenia o obniżenie czynszu najmu w całości z powodu braku możliwości korzystania z przedmiotu najmu od czasu zawarcia umowy najmu z wyłącznej winy powoda,

2) kwota 508,13 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów ogrzewania przedmiotu najmu netto,

3) kwota 2500 zł tytułem zwrotu zapłaconej kaucji gwarancyjnej,

4) kwota 650,41 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, to jest kosztów instalacji alarmowej oraz jej montażu netto (k. 33-38v.).

\*

Pełnomocnik powoda w piśmie procesowym z dnia 3 marca 2014 roku wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego (k. 110-11v).

\*

Wyrokiem z dnia 29 maja 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo główne I. K.;

II. zasądził od pozwanego wzajemnego I. K. na rzecz powoda wzajemnego Ł. S. kwotę 6658,54 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 6158,54 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty;

III. zasądził od pozwanego wzajemnego I. K. na rzecz powoda wzajemnego Ł. S. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

IV. przejął na rachunek Skarbu Państwa kwotę 331,26 zł, w tym kwotę 250 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu wzajemnego i kwotę 81,26 zł tytułem wydatków tymczasowo wyłożonych z sum budżetowych Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 9 listopada 2012 roku strony zawarły umowę najmu lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w L., na czas nieokreślony, poczynając od dnia 15 listopada 2012 roku. Do tego dnia lokal miał być wydany najemcy – Ł. S..

Zgodnie z § 2 umowy, najemca zapoznał się ze stanem technicznym wszystkich pomieszczeń budynku przeznaczonych do wynajmu i nie wniósł zastrzeżeń. Wynajmujący poinformował najemcę o planowanych pracach przy realizacji inwestycji drugiego budynku na tej działce. Wynajmujący zobowiązał się do odświeżenia pomieszczeń na piętrze do dnia wynajęcia, to jest do dnia 15 listopada 2012 roku. Wykonanie odświeżenia lokalu, wykonanie obudowy wanny i usunięcie usterek miało być wykonane przez wynajmującego na jego koszt w ustalonym terminie.

Sąd Rejonowy ustalił, że zgodnie z § 4 umowy najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 2000 zł miesięcznie. Wyjątek stanowił czynsz za miesiąc listopad 2012 roku, który wynosił 1000 zł. Poza czynszem najemca zobowiązał się do pokrycia kosztów zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierza, kosztów energii elektrycznej, zakupu butli gazowych do kuchenki gazowej i pieca centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości.

Sąd Rejonowy ustalił, że najemca zobowiązał się do wpłaty wynajmującemu kaucji gwarancyjnej w wysokości 4000 zł. Na jej poczet została uiszczona w dacie podpisania umowy kwota 2000 zł. Pozostała kwota miała zostać wpłacona w comiesięcznych ratach po 500 zł, poczynając od miesiąca grudnia 2012 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że Ł. S. uiszczył „opłatę czynszową” w kwocie 1000 zł za miesiąc listopad 2012 roku, zaś w miesiącu grudniu 2012 roku pozwany zapłacił powodowi kwotę 2000 zł tytułem czynszu najmu lokalu oraz kwotę 500 zł na poczet kaucji gwarancyjnej zgodnie z zawartą umową.

Sąd Rejonowy ustalił, że Ł. S. poniósł koszt zakupu trzech butli gazowych na potrzeby związane z centralnym ogrzewaniem przedmiotowego lokalu w łącznej wysokości 508,13 zł netto.

Sąd ustalił, że w przedmiotowym lokalu pozwany zamierzał prowadzić działalność gospodarczą polegającą na handlu sprzętem łuczniczym. Według zamierzeń pozwanego na parterze miał się znajdować magazyn z akcesoriami łuczniczo militarnymi, a na piętrze pomieszczenia biurowe z małą wystawką artykułów łuczniczo militarnych. W trakcie rozmowy pomiędzy stronami, jeszcze przed zawarciem umowy z dnia 9 listopada 2012 roku, ustalono, że pozwany tymczasowo umieści część swojego towaru w pomieszczeniu znajdującym się na parterze budynku. Towar ten w późniejszym czasie miał być wyeksponowany w wystawce na I piętrze. Towar ten składowany był jednak tylko do połowy grudnia 2012 roku, a następnie z powodu brudu, zakurzenia i nieukończenia trwającego nadal remontu został zabrany przez pozwanego.

Sąd ustalił, że Ł. S. za zgodą powoda zainstalował system alarmowy, ponieważ w lokalu składowany był towar należący do pozwanego. Koszt instalacji alarmu w całości został poniesiony przez pozwanego w wysokości 650,41 zł netto. Koszt podatku od towarów i usług od usługi instalacji alarmu został rozliczony przez pozwanego w ramach kosztów prowadzonej działalności gospodarczej. Na początku stycznia doszło do zdemontowania systemu alarmowego. Spowodowane to było tym, że w lokalu nie był już składowany towar należący do pozwanego.

Sąd Rejonowy ustalił, że remont wynajętego lokalu rozpoczął się po podpisaniu umowy w listopadzie 2012 roku. W dniu 15 listopada 2012 roku, to jest na dzień wydania przedmiotowego lokalu, powód nie ukończył remontu pomieszczeń znajdujących się na piętrze budynku, do którego się zobowiązał w umowie. W dniu 8 grudnia 2012 roku, pomimo braku ukończenia trwającego remontu, a także braku ciepłej wody w lokalu, pozwany podpisał protokół przekazania lokalu. Pomimo jego podpisania przedmiotowy lokal w dalszym ciągu posiadał wady uniemożliwiające korzystanie z niego w sposób zgodny z umową, w szczególności związane z brakiem ciepłej wody i zagrzybieniem ścian.

Sąd Rejonowy ustalił, że od listopada 2012 roku bojler podgrzewający wodę w wynajmowanym lokalu był uszkodzony, występował przeciek wody. W grudniu 2012 roku doszło do awarii grzałki zamontowanej w bojlerze znajdującym się w łazience, co skutkowało brakiem ciepłej wody w lokalu. Spalona grzałka została wymontowana przez powoda, który zobowiązał się do niezwłocznego naprawienia bojlera i przywrócenia dostaw ciepłej wody do lokalu, czego ostatecznie nie uczynił do dnia złożenia przez powoda oświadczenia z dnia 28 stycznia 2013 roku o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu lokalu z dnia 9 listopada 2012 roku.

Sąd ustalił, że po podpisaniu przedmiotowej umowy okazało się, iż ściany w przedpokoju na I piętrze budynku i klatki schodowej są zagrzybione. O zagrzybieniu pozwany w dacie podpisania umowy nie wiedział, bowiem w miejscu zagrzybienia przedpokoju wówczas stała pufa zasłaniająca tę ścianę. Pozwany w trakcie trwającego remontu w części magazynowej znajdującej się na parterze budynku zastał różne rzeczy nie należące do niego, w tym starą chłodziarkę oraz stare deski i wiadra.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Ł. S. w trakcie obowiązywania umowy nie korzystał z pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku, bowiem wówczas w łazience trwał remont polegający na wykonaniu obudowy całej wanny. Na dzień 29 grudnia 2012 roku remont nie został ostatecznie ukończony.

Sąd ustalił, że w związku z tym, iż na dzień 14 stycznia 2013 roku lokal w dalszym ciągu nie nadawał się do użytku zgodnego z zawartą umową (brak ciepłej wody, nie pomalowane dwa pozostałe pomieszczenia, zagrzybione i brudne ściany), pozwany wezwał powoda do usunięcia wad przedmiotu najmu w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma, pod rygorem wypowiedzenia przedmiotowej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pismo zostało doręczone powodowi w dniu 16 stycznia 2013 roku.

Sąd ustalił, że oświadczeniem z dnia 28 stycznia 2013 roku Ł. S. na podstawie art. 664 § 2 k.c. wypowiedział I. K. umowę najmu lokalu zawartą w dniu 9 listopada 2012 roku, bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednocześnie najemca wezwał wynajmującego do zapłaty kwoty 6425 zł w terminie 7 dni, na którą składały się:

- kwota 3000 zł tytułem zwrotu zapłaconego czynszu najmu lokalu za miesiące listopad i grudzień 2012 roku – w związku ze zgłoszeniem roszczenia o obniżenie czynszu najmu w całości z powodu braku możliwości korzystania z przedmiotu najmu od czasu zawarcia umowy najmu z wyłącznej winy powoda,
- kwota 625,00 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów ogrzewania przedmiotu najmu,
- kwota 2000 zł tytułem zwrotu zapłaconej kaucji gwarancyjnej,
- kwota 800 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, to jest kosztów instalacji alarmowej oraz jej montażu.

Powyższe oświadczenie zostało doręczone I. K. w dniu 31 stycznia 2013 roku.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 1 lipca 2013 roku Ł. S. wezwał I. K. do zapłaty kwoty 6658,54 zł z ustawowymi odsetkami w terminie 7 dni od daty otrzymania tego pisma. Na przedmiotową kwotę składały się:

- kwota 3000 zł tytułem zwrotu zapłaconego czynszu najmu lokalu za miesiące listopad i grudzień 2012 roku – w związku ze zgłoszeniem roszczenia o obniżenie czynszu najmu w całości z powodu braku możliwości korzystania z przedmiotu najmu od czasu zawarcia umowy najmu z wyłącznej winy powoda,
- kwota 508,13 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów ogrzewania przedmiotu najmu netto,
- kwota 2500 zł tytułem zwrotu zapłaconej kaucji gwarancyjnej,
- kwota 650,41 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, to jest kosztów instalacji alarmowej oraz jej montażu netto.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 22 lutego 2013 roku I. K. na podstawie § 10 pkt 3 umowy, to jest z powodu braku zapłaty czynszu za dwa okresy płatności, wypowiedział z dniem 28 lutego 2013 roku umowę najmu lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. (...) w L., zawartą w dniu 9 listopada 2012 roku.

Powód i jednocześnie pozwany wzajemny nie uścił na rzecz pozwanego i powoda wzajemnego należności dochodzonych w pozwie wzajemnym.

Sąd ustalił, że w dniu 2 marca 2013 roku podpisany został pomiędzy stronami protokół przekazania lokalu.

Pismem z dnia 18 marca 2013 roku I. K. wezwał Ł. S. do zapłaty w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania kwoty 6097 zł, na którą składały się:

- zaległy czynsz w kwocie 4000 zł,
- koszty malowania lokalu (robocizna) – 1300 zł,
- koszty zakupu farb – 300 zł,
- koszty zakupu butli gazowej – 195 zł,
- koszty prądu – 302 zł

Pozwany (powód wzajemny) nie uścił na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) należności dochodzonych pozwem.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo I. K. jest niezasadne, a powództwo wzajemne Ł. S. jest zasadne w całości. Sąd w związku z powyższym oddalił w całości powództwo główne i uwzględnił w całości powództwo wzajemne.

Sąd Rejonowy wskazał, że spór w rozpoznawanej sprawie ograniczał się do ustalenia w jakiej dacie przestała obowiązywać pomiędzy stronami umowa najmu lokalu i która ze stron jako pierwsza skutecznie zakończyła ten stosunek umowny, a także na jakiej podstawie przestał on obowiązywać pomiędzy stronami.

Sąd uznał, że powyższe ustalenie jest niezbędne dla stwierdzenia czy w niniejszej sprawie, to pozwany (powód wzajemny) Ł. S. skutecznie rozwiązał ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 664 § 1 k.c. umowę najmu lokalu użytkowego z powodem I. K., a w konsekwencji – czy obowiązany jest do dokonania na jego rzecz zapłaty w wysokości dochodzonej pozwem głównym, czy też to powód (pozwany wzajemny) I. K. jest obowiązany do zapłaty kwoty dochodzonej w pozwie wzajemnym na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) Ł. S. tytułem zwrotu czynszu najmu w związku z wadami rzeczy najętej uniemożliwiającymi jej przydatność do umówionego użytku, a także poniesionymi kosztami przez Ł. S. związanymi z centralnym ogrzewaniem przedmiotowego lokalu, pomimo tego że pozwany, pomimo zawartej umowy, nigdy nie korzystał z niego zgodnie z przeznaczeniem zawartym w umowie oraz zwrotu uiszczonych kaucji gwarancyjnej.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 662 § 1 k.c., a także wskazał, że w § 10 umowy strony ustaliły, że rozwiązanie umowy może nastąpić:

- 1) w każdym czasie na podstawie porozumienia stron,
- 2) za uprzednim dwumiesięcznym wypowiedzeniem przez jedną ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego,
- 3) bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 353<sup>1</sup> k.c. i wskazał, że postanowienia zawartej między stronami umowy są zgodne z prawem, a świadome wynikających z niej praw i obowiązków strony zawarły ją dobrowolnie, jednak nie wyłącza to zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 664 § 2 k.c. i art. 682 k.c. i wskazał, że o tym, iż przedmiotowy lokal posiadał wady, które uniemożliwiły używanie przedmiotu najmu w celu przewidzianym w umowie, oraz o tym, iż stan pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku (zagrzybione ściany, brak ciepłej wody, duże zapylenie pomieszczeń po remoncie) stwarzał zagrożenie dla zdrowia i życia pozwanego świadczy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W szczególności z dokumentacji fotograficznej jednoznacznie wynika, że odświeżenie pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku, w którym znajdował się przedmiot umowy najmu, nie zostało ukończone zgodnie z umową w dniu 15 listopada 2012 roku, to jest na dzień wydania lokalu pozwanemu, i znacznie się przeciągnęło w czasie, co zmusiło pozwanego do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 9 listopada 2015 roku ze skutkiem natychmiastowym. W trakcie prac związanych z odświeżeniem pomieszczeń okazało się, że korytarz na I piętrze wraz z klatką schodową są zagrzybione. Ponadto w grudniu 2012 roku doszło do awarii bojlera odpowiedzialnego za podgrzewanie ciepłej wody w lokalu. Ostatecznie usterka grzałki bojlera nie została usunięta przez wynajmującego do dnia złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu przez pozwanego, to jest do dnia 31 stycznia 2013 roku. Po przemalowaniu pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku Ł. S. zastał brud i kurz zalegający na podłodze, ponadto w pomieszczeniu na parterze budynku pojawiło się wiele rzeczy nie należących do niego (stara chłodziarka, deski, wiadra). Pozwany, chcąc prowadzić działalność gospodarczą, wymagał sprawnego i szybkiego działania zmierzającego do doprowadzenia lokalu przez powoda do używalności zgodnie z umową, w celu zaadoptowania wynajętego lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej na handlu towarami militarnymi, w szczególności artykułami łuczniczymi. Z racji tego że pomieszczenie znajdujące się na parterze nie wymagało doraźnego odświeżenia, pozwany postanowił przenieść część swojego towaru, a także za zgodą powoda zainstalował instalację alarmową w celu ochrony zgromadzonego w lokalu towaru. W związku z nieodpowiednimi warunkami panującymi w lokalu w trakcie trwającego remontu, polegającymi na zakurzeniu i

zapyleniu także pomieszczenia nieobjętego remontem, w którym składowany był sprzęt łuczniczy najemcy, pozwany podjął decyzję o jak najszybszym zabraniu składowanego tam towaru, co miało miejsce w połowie grudnia 2012 roku, oraz o demontażu uprzednio zainstalowanego systemu alarmowego. Powyższe okoliczności faktyczne jednoznacznie wskazują, że przedmiotowy lokal posiadał wady uniemożliwiające korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartej w dniu 9 listopada 2012 roku umowy najmu lokalu. Zatem zaistniały faktyczne podstawy do tego, aby wezwać powoda (pозwanego wzajemnego) do usunięcia wad przedmiotowego lokalu w trybie art. 664 § 2 k.c.

Sąd wskazał, że powód, pomimo tego, iż został poinformowany przez najemcę o wadach przedmiotowego lokalu w piśmie z dnia 14 stycznia 2013 roku, nie podjął żadnych kroków, aby je usunąć zgodnie z żądaniem najemcy. Zasady doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, że zagrzybione ściany, jak i zapyłone pomieszczenia kurzem, stwarzają stan zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego. Sąd uznał, że nie można zgodzić się z powodem, że to na najemcy ciążył obowiązek posprzątania po przeprowadzonym remoncie pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku oraz w łazience. Pozwany w dniu 28 stycznia 2013 roku sporządził na piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w L.. Powyższe oświadczenie zostało przesłane na adres powoda w dniu 31 stycznia 2013 roku.

Sąd uznał, że lokal użytkowy zajmowany przez pozwanego posiadał wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy. Co więcej, wady wynajętego lokalu spełniały kryteria art. 682 k.c., bowiem zagrażały jego życiu i zdrowiu. Sąd uznał, że Ł. S. przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Przy istnieniu wad uniemożliwiających używanie rzeczy uprawnienia najemcy są następujące: nie ma on obowiązku płacenia czynszu przez czas trwania takiej wady i może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli wynajmujący, mimo zawiadomienia, nie usunął jej w odpowiednim terminie.

Sąd uznał, że Ł. S. zasadnie żąda od wynajmującego, który nie usunął wad lokalu w ogóle, zwrotu uiszczonego czynszu najmu lokalu w kwocie 3000 zł, uiszczonych kosztów centralnego ogrzewania lokalu w wysokości 508,13 zł netto oraz kosztów instalacji systemu alarmowego w kwocie 650,41 zł. Pozwany (powód wzajemny) w dniu 28 stycznia 2013 roku sporządził na piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w L..

Sąd uznał, że Ł. S. skutecznie dokonał rozwiązania umowy najmu w styczniu 2013 roku, a wobec tego, iż skutek tej czynności miał być natychmiastowy, nie jest on zobowiązany do uiszczania czynszu w miesiącach, w których nie był już związany umową, za które dochodzi zapłaty I. K. w wysokości 4000 zł. W konsekwencji należało stwierdzić, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22 lutego 2013 roku, dokonane przez I. K., było bezprzedmiotowe w związku ze skutecznym uprzednim rozwiązaniem umowy przez Ł. S..

Sąd uznał, że roszczenia I. K. dotyczące poniesionych kosztów malowania lokalu w kwocie 1300 zł oraz zakupu farby w kwocie 300 zł są pozbawione jakiegokolwiek podstawy prawnej, bowiem zostały one poniesione w celu doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie z niego zgodnie z zawartą umową. Właścicielem powyższego lokalu był powód, a zatem do niego należał obowiązek dbałości o rzecz będącą przedmiotem umowy najmu. Ponadto powód (pозwany wzajemny) w toku postępowania nie wykazał żadnym dokumentem, że faktycznie je poniósł. Bezasadne również jest żądanie powoda (pозwanego wzajemnego) dotyczące zasądzenia od pozwanego (powoda wzajemnego) kosztów zakupu butli gazowej na potrzeby ogrzewania przedmiotowego lokalu w wysokości 195 zł, a także kosztów prądu w wysokości 302 zł. Faktura VAT dotycząca poniesionego kosztu zakupu butli gazowej została bowiem wystawiona na pozwanego (powoda wzajemnego), który to poniósł koszt jej zakupu.

W odniesieniu do roszczenia dotyczącego zapłaty należności w wysokości 302 zł tytułem należności za prąd Sąd stwierdził, że I. K. nie wykazał żadnym dokumentem, iż faktycznie poniósł ten koszt w żądanej wysokości. Ponadto, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwany (powód wzajemny) wskutek wad rzeczy najętej przez cały okres obowiązywania przedmiotowej umowy najmu nie korzystał z wynajętego lokalu, bo ten nie był zdalny do użytku zgodnego z treścią umowy. A zatem roszczenie I. K. dotyczące zapłaty kwoty 6097 zł, na którą składają się:

kwota zaległego czynszu w kwocie 4000 zł, koszty malowania lokalu (robocizna) w kwocie 1300 zł, koszty zakupu farb – 300 zł, koszty zakupu butli gazowej – 195 zł, koszty prądu – 302 zł jest bezprzedmiotowe i podlega oddaleniu.

Sąd wskazał, że uwzględnił w całości powództwo wzajemne, ponieważ zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż pozwany (powód wzajemny) wskutek wad lokalu nie mógł z niego korzystać w sposób zgodny z przeznaczeniem, to jest prowadzić działalności gospodarczej przez cały okres, przez jaki obowiązywała umowa najmu lokalu z dnia 9 listopada 2012 roku, to jest włącznie do dnia 31 stycznia 2013 roku, czyli do skutecznego doręczenia powodowi oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Ł. S. wykazał, że poniósł koszt zapłaty czynszu za miesiąc listopad 2012 roku oraz grudzień 2012 roku w łącznej wysokości 3000 zł. Ponadto z tytułu kaucji gwarancyjnej uiszczył kwotę 2500 zł, poniósł koszt zakupu butli gazowych na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu w łącznej wysokości 508,13 zł netto, a także poniósł koszt instalacji systemu alarmowego w wysokości 650,41 zł netto. Powód (pozwany wzajemny) pismem z dnia 28 stycznia 2013 roku został wezwany do dobrowolnej zapłaty należności w wysokości 6425 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia przedmiotowego wezwania do zapłaty. Przedmiotowe pismo zostało odebrane przez powoda w dniu 31 stycznia 2013 roku, a zatem termin zapłaty upłynął z dniem 7 lutego 2013 roku. Powyższe wezwanie nie zawierało żądania zapłaty kwoty 500 zł z tytułu uiszczonej kaucji gwarancyjnej w miesiącu grudniu 2012 roku, dlatego pozwany (powód wzajemny) pismem z dnia 1 lipca 2013 roku ponownie wezwał powoda (pozwanego wzajemnego) do zapłaty należności poniesionych przez pozwanego, w tym kwoty 500 zł uiszczonej w grudniu 2012 roku tytułem kaucji gwarancyjnej. Powyższe wezwanie do zapłaty zawierało modyfikację kwoty dochodzonej tytułem zwrotu poniesionych kosztów instalacji systemu alarmowego oraz kwoty dochodzonej tytułem zwrotu kosztów zakupu trzech butli gazowych na potrzeby centralnego ogrzewania przedmiotu najmu o wartość podatku od towarów i usług, bowiem koszt tego podatku został rozliczony przez Ł. S. w ramach kosztów prowadzonej działalności gospodarczej.

Sąd Rejonowy, uznając roszczenie Ł. S. za uzasadnione, zasądził na jego rzecz od I. K. kwotę 6658,54 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6158,54 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

\*

Od wyroku z dnia 29 maja 2015 roku apelację wniósł I. K., zaskarżając ten wyrok w całości i zarzucając:

„1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.

a) art 233 par 1 kpc poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów:

- przez wyprowadzenie z materiału dowodowego, to jest zeznań świadków, powoda i pozwanego, sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że pozwany pomimo tego, że oglądał najęty lokal oraz podpisał umowę z której wynika, że znał stan techniczny lokalu i nie wnosi zastrzeżeń, a także podpisał protokół przekazania lokalu z dnia 8.12.12 r., nie był mu znany stan techniczny lokalu, a także nie wiedział o tym, że przedpokój lokalu jest zagrzybiony;

- przez uznanie, że na kwotę dochodzoną pozwem wzajemnym przez pozwanego składają się koszty założonego alarmu w kwocie 650,41 zł w sytuacji, gdy pozwany oświadczył, że alarm wymontował, zatem mógł go użyć w innym miejscu, a także koszt zakupu butli gazowych celem ogrzewania pomieszczeń, w sytuacji gdy pozwany twierdzi, że w ogóle nie zajmował najętego lokalu i w nim nie przebywał;

- przez bezkrytyczne obdarzenie wyjaśnień pozwanego/powoda wzajemnego i równocześnie uznaniem za niewiarygodne wyjaśnień powoda/pozwanego wzajemnego w części w której wyjaśnienia w/w pozostają w stosunku do siebie w sprzeczności, w sytuacji gdy z tych wyjaśnień wynika, że pozwany/powód wzajemny wiedział o



czynnościach jakie mają być wykonane w wynajmowanym lokalu przez powoda w chwili podpisywania umowy i godził się na nie, co jednoznacznie wyklucza uznanie braku wiedzy co do stanu technicznego przedmiotowego lokalu;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art 664 par 2 kc przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że pozwany/powód wzajemny miał prawo wypowiedzenia umowy na najmu na podstawie tego artykułu, gdy z okoliczności sprawy wprost wynika, że "wady" te nie powstały po zawarciu umowy, a co więcej były pozwanemu znane już w chwili podpisywania umowy oraz protokołu odbiorczego;

b) art 664 par 3 kc przez jego niezastosowanie w niniejszym stanie faktycznym i bezpodstawne uznanie, że pozwany nie wiedział o "wadach" rzeczy najętej w dacie podpisania umowy najmu lokalu z dnia 9 listopada 2012 r.,

c) art 682 kc poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, że "wady" najętego przez pozwanego/powoda wzajemnego lokalu spełniały w tym artykule wyrażone kryteria uznania tych "wad" za zagrażające zdrowiu lub życiu najemcy".

Powód wniósł o :

„1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie do pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) kwoty 6097 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz oddalenie powództwa wzajemnego;

2. zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm prawem przepisanych”1 (k. 246-249).

\*

Na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku z dnia 29 maja 2015 roku zażalenie wniósł Ł. S., zarzucając naruszenie:

„1/ art. 98 § 1 i 3 kpc poprzez brak orzeczenia o kosztach postępowania w zakresie pozwu głównego oraz poprzez nieuwzględnienie wniosku strony o zasądzenie na jej rzecz niezbędnych kosztów postępowania według złożonego na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r. spisu kosztów, wskazana kwota stanowi niezbędne koszty procesu do celowej obrony;

2/ art. 98 § 1 i 3 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosku strony o zasądzenie na jej rzecz niezbędnych kosztów postępowania w zakresie pozwu wzajemnego według złożonego na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r. spisu kosztów, wskazana kwota stanowi niezbędne koszty procesu do celowego dochodzenia praw;

3/ art. 98 § 1 w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez brak uzasadnienia rozstrzygnięcia w przedmiocie nieobciążania powoda głównego kosztami procesu”.

Ł. S. wniósł o:

„1/ zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III. wyroku poprzez:

- orzeczenie o kosztach postępowania w zakresie powództwa głównego tj. zasądzenie od powoda głównego I. K. na rzecz pozwanego głównego Ł. S. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według złożonego na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r. spisu kosztów oraz

- w zakresie powództwa wzajemnego tj. zasądzenie od pozwanego wzajemnego I. K. na rzecz powoda wzajemnego Ł. S. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według złożonego na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r. spisu kosztów

2/ zasądzenie na rzecz Ł. S. od I. K. kosztów wywołanych wniesieniem zażalenia zarówno co do pozwu głównego, jak i pozwu wzajemnego, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych”2.

\*

Na rozprawie apelacyjnej I. K. popierał apelację i wnosił o oddalenie zażalenia (k. 285v). Pełnomocnik Ł. S. wnosił o oddalenie apelacji, popierał zażalenie i wnosił o zasądzenie od I. K. na rzecz Ł. S. kosztów postępowania wywołanych wniesieniem apelacji i zażalenia (k. 285v).

\*

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powoda jest częściowo uzasadniona w zakresie, w jakim odnosi się do rozstrzygnięcia o powództwie wzajemnym Ł. S..

Nie jest uzasadnione częściowo żądanie Ł. S. zwrotu czynszu najmu za miesiące listopad i grudzień 2012 roku. Wprawdzie w miesiącach tych Ł. S. nie mógł prowadzić w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej w planowanym przez siebie zakresie, jednak okolicznością bezsporną jest, że w listopadzie i grudniu (łącznie przez ponad miesiąc) Ł. S. korzystał w celach magazynowych z pomieszczenia na parterze wynajmowanego lokalu i przechowywał tam swoje towary.

W związku z powyższym żądanie obniżenia czynszu za wskazane miesiące jest tylko częściowo uzasadnione. Sąd Okręgowy uznał, że Ł. S. powinien zapłacić jednak za te miesiące połowę umówionego czynszu, to jest czynsz w kwocie 500 zł za listopad i 1000 zł za grudzień 2012 roku. Zapłacony czynsz w pozostałej części podlegał zwrotowi Ł. S., czyli w kwocie 500 zł za listopad 2012 roku i 1000 zł za grudzień 2012 roku.

W związku z tym, że Ł. S. korzystał w tym czasie z pomieszczenia magazynowego, powinien ponieść także połowę kosztów ogrzewania lokalu za ten czas. Oczywiście jest to określenie szacunkowe, jednak skoro pozwany korzystał z około połowy lokalu użytkowego, powinien ponieść proporcjonalnie do tego koszty ogrzewania. Dlatego też roszczenie Ł. S. o zwrot kosztów ogrzewania uzasadnione było tylko w połowie. Zasądzeniu na rzecz Ł. S. podlegała zatem jedynie kwota 254,07 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty. W zakresie drugiej połowy żądania z omawianego tytułu, to jest w zakresie kwoty 254,07 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty powództwo Ł. S. podlegało oddaleniu.

Nie jest również uzasadnione żądanie Ł. S. zasądzenia kwoty 650,41 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty. Kwoty 650,41 zł powód dochodził z tytułu zwrotu nakładu polegającego na zainstalowaniu alarmu.

Sąd Rejonowy nie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jaka była podstawa prawna roszczenia Ł. S. w tym zakresie.

Przepis art. 676 k.c. stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Jeżeli pomiędzy I. K. a Ł. S. nie istniała umowa określająca zasady ewentualnych rozliczeń z tytułu zainstalowania przez tego pierwszego instalacji alarmowej w wynajmowanym lokalu użytkowym, to o sposobie „rozliczenia” omawianego nakładu po ustawieniu stosunku najmu mógł zdecydować jedynie I. K., albo zatrzymując ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości, albo żądając przywrócenia stanu poprzedniego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że to Ł. S. przywrócił stan poprzedni, demontując instalację alarmową. Roszczenie Ł. S. o zwrot kosztów zainstalowania tej instalacji nie ma zatem oparcia ani w treści zawartej przez strony umowy, ani też w przepisach Kodeksu cywilnego.

Ł. S. nie powoływał wprawdzie jako podstawy faktycznej omawianego roszczenia faktu nienależytego wykonania umowy przez I. K., ale roszczenie Ł. S. podlegałoby oddaleniu także wówczas, gdyby było oparte na tego rodzaju podstawie faktycznej. Ł. S. nie poniósł bowiem żadnej szkody. Nadal jest właścicielem urządzeń stanowiących instalację alarmową i nie wykazał, aby urządzeń tych nie można było wykorzystywać nadal zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również, że ich wartość po demontażu uległa przez ten fakt zmniejszeniu poniżej wartości rynkowej instalacji.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł, że zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

1) w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 6658,54 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 6158,54 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty obniża do kwoty 4254,06 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 3754,06 zł od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 500 zł od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty

i oddala powództwo wzajemne w części obejmującej:

a) żądanie zapłaty kwoty 500 zł (z tytułu obniżenia czynszu najmu za listopad 2012 roku) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

b) żądanie zapłaty kwoty 1000 zł (z tytułu obniżenia czynszu najmu za grudzień 2012 roku) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

c) żądanie zapłaty kwoty 254,07 zł (z tytułu wydatków na ogrzewanie lokalu) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

d) kwoty 650,41 zł (z tytułu nakładu polegającego na zainstalowaniu alarmu) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

2) w punkcie III w ten sposób, że zasądzoną od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu obniża do kwoty 711,28 zł.

÷

W związku z częściową zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie II należało również zmienić rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III, a dotyczące kosztów procesu za pierwszą instancję.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu za pierwszą instancję stanowi przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powództwo zostało częściowo oddalone, Sąd Okręgowy stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami, mając na względzie fakt, w jakiej części żądanie pozwu zostało uwzględnione.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 31 stycznia 1991 roku, II CZ 255/90 (OSP 1991, z. 11, poz. 279), stosunkowy podział kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) dotyczy ich całości, co oznacza przyjęcie za podstawę obliczeń sumy należności obu stron, ustalonych stosownie do zasad z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. (oraz art. 99 k.p.c.), w wypadkach tam wskazanych. Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony

utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną, otrzymując w wyniku kwoty, stanowiące ich udziały w całości kosztów. Jeżeli poniesione przez stronę koszty przewyższają obciążający ją udział – zasądzeniu na jej rzecz podlega różnica.

Ogółem koszty procesu w rozpoznawanej sprawie wyniosły w pierwszej instancji 2704,30 zł.

Powód poniósł koszty w kwocie 1479,20 zł, obejmujące:

- 1) opłatę od pozwu – 250 zł (k. 3),
- 2) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 7),
- 3) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 1200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 – tekst jednolity ze zmianami) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800),
- 4) opłaty pocztowe za przesłanie przesyłek poleconych obejmujących pisma procesowe skierowane do sądu i odpisy pism przeznaczonych dla pełnomocnika strony przeciwnej – 6,10 zł (k. 109a), 6,10 zł (k. 114).

Pozwany poniósł koszty w kwocie 1225 zł, obejmujące:

- 1) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 78),
- 2) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 1200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 – tekst jednolity ze zmianami) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804),
- 3) opłatę pocztową za przesłanie przesyłki poleconej obejmującej pozew wzajemny oraz odpowiedź na pozew – 8,10 zł (k. 70).

Do kosztów procesu podlegających rozliczeniu w ramach rozstrzygnięcia o kosztach za pierwszą instancję nie zostały zaliczone koszty przejazdu pozwanego do sądu, objęte spisem kosztów złożonym na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku.

Z przepisów art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. wynika, że do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazane przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Z powołanych przepisów wynika, że za niezbędne koszty procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego mogą być uznane koszty stawiennictwa strony do sądu tylko wówczas, gdy osobiste stawiennictwo zostało nakazane przez sąd.

Stawiennictwo pozwanego w dniu 26 listopada 2013 roku było wprawdzie nakazane (obowiązkowe), jednak Ł. S. nie uprawdopodobnił nawet, że poniósł jakiegokolwiek koszty związane ze stawiennictwem w Sądzie w tym dniu. Zawiadomienie o terminie rozprawy w tym dniu doręczone zostało dla pozwanego na adres wskazany w odpowiedzi na pozew i w pozwie wzajemnym – w K. O. niedaleko L. (k. 76). Na rozprawie w dniu 26 listopada 2013 roku pozwany wskazał nowy adres swojego miejsca zamieszkania, jednak nie twierdził, że na rozprawę w tym dniu przyjechał z W. i że miało to miejsce wyłącznie w związku z terminem rozprawy.

Stawiennictwo pozwanego w dniach 18 lutego 2014 roku, 8 maja 2014 roku<sup>3</sup> i 26 listopada 2014 roku nie było nakazane przez Sąd.

Stawiennictwo pozwanego na rozprawie w dniach 12 lutego 2015 roku i 14 maja 2015 roku było wprowadzone nakazane, jednak pozwany nie wniósł o zasądzenie kosztów związanych ze stawiennictwem w tych dniach.

Dokonując rozliczenia kosztów za pierwszą instancję Sąd Okręgowy przyjął do tego rozliczenia tylko jedno wynagrodzenie będącego radcą prawnym pełnomocnika Ł. S.. Zagadnienie to zostało szczegółowo wyjaśnione w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 14 kwietnia 2016 roku, wydanego w sprawie II Cz 1304/15.

Należy zatem przypomnieć, że wniesienie przez pozwanego powództwa wzajemnego nie oznacza, iż sąd rozpoznaje i rozstrzyga dwie niezależne od siebie sprawy sądowe, w których miałby odrębnie orzekać o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu w takiej sprawie jest jedno i jest ono pochodną rozstrzygnięcia zarówno o powództwie głównym, jak i powództwie wzajemnym.

Wniesienie przez pozwanego powództwa wzajemnego następuje na zasadach określonych w art. 204 k.p.c., a w postępowaniu uproszczonym dodatkowo w art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c.

Wniesienie powództwa wzajemnego nie oznacza, że w sprawie mamy do czynienia z dwiema sprawami połączonymi do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia (art. 219 k.p.c.), gdzie powinny zapaść odrębne rozstrzygnięcia o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw.

Na jedność rozstrzygnięcia o kosztach w sprawie, w której rozpoznawane jest powództwo główne i powództwo wzajemne, wskazują pośrednio przepisy art. 317 § 1 i 2 k.p.c., zezwalając na wydanie wyroku częściowego w odniesieniu do części żądania powództwa głównego, części żądania powództwa wzajemnego, całości żądania powództwa głównego lub całości żądania powództwa wzajemnego. Wyrok częściowy nie jest (co do zasady) orzeczeniem kończącym sprawę w instancji, w znaczeniu określonym przez przepis art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c., dlatego sąd nie zamieszcza w nim rozstrzygnięcia o kosztach procesu, nawet jeżeli dotyczy tylko powództwa głównego albo tylko powództwa wzajemnego.

Tezie o jedności rozstrzygnięcia o kosztach w sprawie z powództwa głównego i powództwa wzajemnego nie przeczy odrębność procesowa powództw, wyrażająca się w potrzebie odrębnego rozstrzygnięcia o powództwie głównym i powództwie wzajemnym, chociaż następuje to – co do zasady – w jednym wyroku. Wyjątkiem jest możliwość wydania wyroku częściowego (art. 219 k.p.c.), w którym, jak już wyżej wyjaśniono, nie orzeka się (także co do zasady)<sup>4</sup> o kosztach procesu.

Jedność rozstrzygnięcia o kosztach oznacza, że rozstrzygając o powództwie głównym i o powództwie wzajemnym wydaje się tylko jedno rozstrzygnięcie o kosztach procesu, biorąc pod uwagę wynik rozstrzygnięcia o powództwie głównym i wzajemnym oraz koszty postępowania obu stron, związane zarówno z powództwem głównym, jak i wzajemnym.

Jeżeli chodzi o rodzaj kosztów, to w wypadkach, o których mowa w art. 98 § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., strona może przedstawić do rozliczenia w ramach kosztów procesu tylko jedno wynagrodzenie (opłatę za czynności) pełnomocnika procesowego będącego adwokatem lub radcą prawnym. Powództwo wzajemne, pomimo odrębności procesowej od powództwa głównego, jest jednak swoistym środkiem obrony pozwanego w ramach postępowania toczącego się z powództwa głównego. Wyrazem tego jest chociażby określenie przesłanek dopuszczalności powództwa wzajemnego i terminu jego wniesienia (art. 192 pkt 2 k.p.c., art. 204 § 1 k.p.c.), czy też zakresu pełnomocnictwa procesowego, które obejmuje z samego prawa między innymi umocowanie do wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego (art. 91 pkt 1 k.p.c.). Umocowanie do reprezentowania pozwanego w sprawie z powództwa głównego obejmuje zatem z mocy samego prawa umocowanie do wniesienia powództwa wzajemnego.

Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że w sprawie z powództwa głównego i powództwa wzajemnego wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem lub radcą prawnym powinno być liczone „podwójnie”.

W rozpoznawanej sprawie nie zachodziły również podstawy do przyjęcia do rozliczenia kosztów za pierwszą instancję wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego według stawki wyższej niż stawka minimalna.

÷

Pozwany przegrał sprawę w 0,19 części, ponieważ w takim zakresie zostało oddalone żądanie pozwu wzajemnego.

$$2404,48 \text{ zł} : (6097 \text{ zł} + 6658,54 \text{ zł}) = 0,19$$

Powód przegrał sprawę w 0,81 części.

Przy określeniu stopnia, w jakim każda ze stron przegrała (odpowiednio wygrała) sprawę wzięte zostało pod uwagę zarówno rozstrzygnięcie o powództwie głównym, jak i powództwie wzajemnym<sup>5</sup>.

Udział w sumie kosztów procesu obciążający Ł. S. wynosi 513,82 zł (= 2704,30 zł · 0,19). Udział w sumie kosztów procesu obciążający powoda wynosi 2190,48 zł.

Ponieważ poniesione przez pozwanego w pierwszej instancji koszty (1225,10 zł) o 711,28 zł przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlega ta właśnie różnica.

\*

W pozostałej części apelacja powoda jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie są uzasadnione roszczenia I. K. o zwrot:

- a) kosztów malowania lokalu (robocizny) – 1300 zł,
- b) kosztów zakupu farb – 300 zł,
- c) kosztów zakupu butli gazowej – 195 zł,
- d) kosztów prądu – 302 zł.

W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji należy uzupełnić o wyjaśnienie, że zgodnie z umową najmu wszelkie koszty związane z malowaniem pomieszczeń składających się na wynajmowany lokal użytkowy obciążały I. K. i miały być wykonane do dnia 15 listopada 2012 roku. Roszenie o zwrot tych kosztów jest zatem oczywiście bezzasadne. Poniesienie tych kosztów nie jest również szkodą powoda, która miałaby powstać z niewykonania, czy też nienależytego wykonania umowy najmu przez pozwanego. I. K. wykonując prace remontowe na swojej nieruchomości nie poniósł żadnej szkody, gdyż wykonane prace służyły utrzymaniu tej nieruchomości w należytym stanie. Wykonanie tych prac nie spowodowało żadnego uszczerbku w majątku powoda. Remont, przynajmniej częściowy, zabezpieczył nieruchomość przed niszczeniem, a koszty remontu zwiększyły jedynie wartość nieruchomości.

Nie jest uzasadnione żądanie zapłaty czynszu najmu za styczeń i luty 2013 roku. Żądanie zapłaty czynszu na styczeń 2013 roku podlegało oddaleniu, gdyż do tego czasu I. K. nie zakończył prac, które umożliwiały oddanie lokalu użytkowego najemcy w stanie nadającym się do umówionego użytku, a z dniem 31 stycznia 2013 roku umowa najmu została skutecznie wypowiedziana przez Ł. S.

Ustalenia Sądu pierwszej instancji co do skutecznego wypowiedzenia najmu z tym dniem przez pozwanego są prawidłowe, z tym, że podstawą faktyczną wypowiedzenia najmu przez Ł. S. były okoliczności, do których nawiązuje przepis art. 664 § 2 k.c., nie zaś okoliczności tego rodzaju, o jakich mowa w art. 682 k.c.

Nie miał przy tym zastosowania w rozpoznawanej sprawie przepis art. 664 § 3 k.c., gdyż nie można uznać, że wady lokalu w postaci zagrzybienia ścian były znane Ł. S. w chwili zawarcia umowy najmu. Wady te ujawniły się później i nie zostały usunięte przez I. K. w terminie wyznaczonym przez najemcę. W związku z tym należy uznać, że Ł. S. był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, co uczynił w piśmie z dnia 28 stycznia 2013 roku, doręczonym wynajmującemu w dniu 31 stycznia 2013 roku, oraz do żądania obniżenia czynszu najmu za czas trwania wad.

Zebrany materiał dowodowy nie daje natomiast wystarczających podstaw do dokonania ustaleń, że wady lokalu użytkowego były tego rodzaju, że zagrażały zdrowiu najemcy lub osób, które byłyby u niego zatrudnione w tym lokalu.

Nie jest także uzasadniona apelacja I. K. w części zaskarżającej rozstrzygnięcie zasądzające zwrot kaucji wpłaconej przez Ł. S.. I. K. nie podnosi w tym zakresie w apelacji żadnych zarzutów. Zakończenie najmu wiązało się z obowiązkiem wynajmującego zwrotu kaucji najemcy, tym bardziej, że wynajmujący nie składał oświadczenia o zaspokojeniu jakichkolwiek roszczeń z kaucji wpłaconej przez pozwanego.

\*

Na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od I. K. na rzecz Ł. S. kwotę 300,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ogółem koszty postępowania odwoławczego w rozpoznawanej sprawie wyniosły 1734,20 zł.

I. K. poniósł koszty w kwocie 1104,20 zł, obejmujące:

- 1) opłaty od apelacji – 250 zł (k. 251) i 250 zł (k. 282),
- 2) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 600 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz
- 3) opłatę pocztową za przesłanie przesyłki poleconej obejmującej apelację – 4,20 zł (k. 250).

Ł. S. poniósł koszty w kwocie 1221,20 zł, obejmujące:

- 1) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 600 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych,
- 2) opłatę od zażalenia – 30 zł (k. 257).

Ł. S. przegrał sprawę w drugiej instancji w 0,19 części, ponieważ w takim zakresie apelacja została uwzględniona. I. K. przegrał sprawę w drugiej instancji w 0,81 części.

Udział w sumie kosztów postępowania odwoławczego obciążający pozwanego wynosi 329,50 zł (= 1734,20 zł · 0,19). Udział w sumie kosztów postępowania odwoławczego obciążający powoda wynosi 1404,70 zł.

Ponieważ poniesione przez pozwanego koszty (630 zł) o 300,50 zł przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlega ta właśnie różnica.

Sąd Okręgowy nie zamieszczał w wyroku osobnego rozstrzygnięcia w przedmiocie zawartego w zażaleniu Ł. S. wniosku o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego. W sytuacji, w której sąd drugiej instancji rozpoznaje apelację jednej ze stron od wyroku oraz zażalenie strony przeciwnej na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w tym wyroku, nie mamy do czynienia z dwiema sprawami sądowymi w drugiej instancji, ale jedną sprawą, w której zapada jedno rozstrzygnięcie o kosztach. Rozstrzygnięcie takie zapada w orzeczeniu kończącym sprawę w drugiej instancji, którym jest wyrok rozstrzygający apelację. Jest to sytuacja taka sama jak ta, w której sąd drugiej instancji rozpoznaje apelacje obu stron od tego samego wyroku. Pomimo odrębnego rozstrzygnięcia o każdej apelacji zapada jedno rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.

Także w opisywanych sytuacjach strona reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego może przedstawić do rozliczenia w ramach kosztów postępowania odwoławczego (apelacyjnego) tylko jedno wynagrodzenie (opłatę za czynności) pełnomocnika procesowego będącego adwokatem lub radcą prawnym. Okoliczność, że w tej samej sprawie od tego samego wyroku wniesione zostały apelacje przez strony przeciwne, nie oznacza, że każda z nich, jeżeli jest reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego, może przedstawić do rozliczenia w ramach kosztów podwójne wynagrodzenie takiego pełnomocnika (za „apelację własną” i „apelację przeciwnika”). To samo dotyczy wniesienia przez strony przeciwne apelacji i zażalenia od rozstrzygnięć zawartych w tym samym wyroku.

Analogicznie jak w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję, nie ma podstaw do odrębnego orzekania o kosztach postępowania odwoławczego związanych z powództwem głównym i powództwem wzajemnym, a tym samym do dwukrotnego przyjmowania do rozliczeń wynagrodzenia pełnomocników procesowych (za postępowanie z powództwa głównego i za postępowanie z powództwa wzajemnego).

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

2 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków zażalenia.

3 W dniu 7 maja 2014 roku nie odbywały się jakiegokolwiek czynności sądowe, w których uczestniczył Ł. S..

4 Wyjątek dotyczy sytuacji, w której wyrok częściowy kończy sprawę częściowo w aspekcie podmiotowym, to jest w odniesieniu do niektórych spośród kilku powodów lub niektórych spośród kilku pozwanych. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak nie występuje.

5 Stąd w mianowniku suma żądań pozwu głównego i wzajemnego.