

Sygn. akt: I C 437/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Mariusz Grobelny
Protokolant:	starszy protokolant Jakub Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. w Świnoujściu

sprawy z powództwa **J. B.**

przeciwko (...) **Spółce partnerskiej w Ś.**

o zapłatę

- I. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 900 zł (dziewięciuset złotych) z odsetkami;
- II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 900 zł (dziewięciuset złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 marca 2016r. do dnia zapłaty;
- III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.813,24 (tysiąca ośmiuset trzynastu złotych i dwudziestu czterech groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 437/16

UZASADNIENIE

Powód J. B. wystąpił przeciwko pozwanej (...) Spółce partnerskiej w Ś. z powództwem o zasądzenie od pozwanej kwoty 7.650 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 16 lipca 2009r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) w Ś.. Miesięczny czynsz najmu został określony na kwotę 800 zł netto. W kolejnych latach strony podwyższały czynsz najmu do kwoty 850 zł miesięcznie. Pozwana od stycznia 2015r. zaprzestała opłacaniu czynszu najmu za przedmiotowy lokal. Pismem z dnia 27 lutego 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.700 zł za miesiąc styczeń i luty 2015r. Następnie pismem z dnia 11 maja 2015r. powód ponownie wezwał pozwaną do zapłaty zaległych czynszów najmu. Następnie w dniu 29 czerwca 2015r. została wypowiedziana pozwanej umowa najmu lokalu położonego przy ul. (...) w Ś.. Pozwana w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pismem z dnia 02 marca 2015r. wskazała, że roszczenie powoda jest bezzasadne z uwagi na ustne wypowiedzenie umowy najmu, jakiego miała dokonać w dniu 10 grudnia 2014r. oraz z uwagi na wady lokalu. W dniu 19 października 2015r. pełnomocnik powoda wystosował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, odnosząc się równocześnie do argumentów

pozwanej wskazanych w piśmie z dnia 02 marca 2015r. W odpowiedzi na powyższe A. C. po raz kolejny nie uznała roszczenia powołując się na nieusuwalne wady techniczne lokalu polegające na zalewaniu i zawilgacaniu lokali w trakcie deszczów. W dalszej części pisma A. C. wskazując, że powód przez ostatni rok wystawiał pozwanej faktury na kwotę 450 zł, ponieważ pozostała część kwoty pobierał od M. C. (1), której podnajął ten sam lokal. To twierdzenie pozwanej nie polega na prawdzie. Powód przez cały poprzedni rok wystawiał pozwanej rachunku na kwotę 850 zł, nie zaś jak wskazuje pozwana na kwotę 450 zł. Ponadto pozwana nie wypowiedziała umowy najmu zawartej z powodem.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana oświadczyła, że zaprzecza wszystkim, wyraźnie nieprzyznanym twierdzeniom powoda. Pozwana sprzeciwia się dochodzeniu roszczeniu co do zasady i co do wysokości. Pozwana przyznaje, że pomiędzy stronami doszło do zwarcia umowy najmu z dnia 17 lipca 2009r., części lokalu powoda, z tytułu której pozwana była zobowiązana uiszczać czynszu najmu w kwocie 800 zł miesięcznie. Lokal powoda sąsiadował z lokalem pozwanej, a zamiarem stron było umożliwienie pozwanej wykucia w ścianie drzwi celem stworzenia poczekalni. Niestety plan okazał się niemożliwy do zrealizowania, w związku z powyższym strony mocą złożonego w dniu 06 października 2009r. oświadczenia zamieniły się lokalami. W wyniku zamiany powód dysponował lokalem pozwanej, zaś ta korzystała z całego lokalu powoda. W oświadczeniu tym, strony zawarły klauzulę, że "każda ze stron może wypowiedzieć zamianę na jeden miesiąc naprzód". Wynajmowany przez pozwaną lokal był często zalewany, o czym pozwana wielokrotnie informowała powoda, jak i zarządcę nieruchomości. W wyniku wielokrotnych monitów u powoda w sprawie zalewania owego lokalu, od września 2013r. powód obniżył pozwanej czynsz najem lokalu do 750 zł miesięcznie. Od stycznia 2014r. pozwana korzystała z połowy lokalu pozwanej, drugą zaś połowę powód wynajął M. C. (1) która prowadziła salon (...). Od tej chwili powód rozbił czynsz najmu 750 zł w ten sposób, że pozwana uiszczała 450 zł miesięcznie, a M. C. (1) 300 zł za wynajem. Sytuacja ta trwała do grudnia 2014r. Jako że lokal po każdych opadach deszczu był notorycznie zalewany, pozwana w grudniu 2014r. w obecności powoda i M. C. (1) złożyła oświadczenie woli powodowi o wypowiedzeniu umowy. Powód przyjął z zadowoleniem złożone oświadczenie woli, jednocześnie je akceptując. Niestety powód nie przyszedł w styczniu 2015r., aby rozliczyć pozwaną z najmu lokalu i odebrać klucze, co zmusiało pozwaną do ich wysłania w lutym 2015r. listem poleconym do powoda. Jako że strony umówiły się na jednomiesięczny termin wypowiedzenia umowy zamiany lokali, a wypowiedzenia tej umowy pozwana dokonała w grudniu 2014r. , zapłaciła powodowi czynsz z miesiąc styczeń 2015r. W związku z upływem terminu wypowiedzenia w dniu 31 stycznia 2015r. umowa najmu łącząca strony rozwiązała się.

Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016r. powód oświadczył, że ogranicza powództwo do kwoty 6.750 zł i wnosi o zasądzenie tej kwoty z odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie powód cofnął pozew.

Na tej samej rozprawie pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w powyższym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 lipca 2009r. powód J. B. zawarł z pozwaną (...)Spółką partnerską w Ś. umowę najmu części lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 20 m⁽²⁾. W (...) umowy pozwana oświadczyła, że zapoznała się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem najmu i nie zgłasza zastrzeżeń. W (...) umowy strony ustaliły, że pozwana uiszczać będzie czynsz w wysokości 800 zł, płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony (...) umowy). Zgodnie z (...) umowy każda ze stron mogła ją wypowiedzieć na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Stosownie do treści (...)umowy wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej w postaci aneksu.

(dowód: umowa z dnia 16.07.2009r. - k. 10)

W dniu 06 października 2009r. strony zawarły umowę, na podstawie której dokonały zamiany na czas nieokreślony należących do nich lokali - powód otrzymał do korzystania lokal pozwanej położony przy ul. (...), natomiast pozwana

pozostałą część lokalu przy ul. (...), nieobjętą umową najmu z dnia 16 lipca 2009r. Strony ustaliły, że umowa zamiany może zostać wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

(dowód: umowa z dnia 06.10.2009r. - k. 20)

Od stycznia 2014r. strony dokonały w formie ustnej zmiany treści umowy najmu z dnia 16 lipca 2009r. Część lokalu położonego w Ś. przy ul. (...) powód wynajął bowiem współpracującej z pozwaną M. C. (1). W związku z tym powód obciążał M. C. (1) kwotą 300 zł tytułem czynszu, zaś pozwaną kwotą 450 zł tytułem czynszu oraz należnościami z tytułu zużycia wody.

(dowód: rachunki - k. 54-64)

W dniu 10 grudnia 2014r. pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu z dnia 06 października 2009r.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 02.03.2015r. - k. 14,

pismo powoda z dnia 19.10.2015r. - k. 15,

zeznania świadka M. C. (1) - 77verte-78,

zeznania A. C. - k. 91-92)

Pismem z dnia 12 lutego 2015r. pozwana przesłała powodowi klucze do lokalu położonego przy ul. (...) w Ś..

(bezsporne)

Pismem z dnia 27 lutego 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni zaległego czynszu z styczeń 2015r. w kwocie 850 zł i zaległego czynszu z luty 2015r. w kwocie 850 zł.

(dowód: pismo powoda z dnia 27.02.2015r. z potwierdzeniem nadania - k. 11)

Pismem z dnia 02 marca 2015r. pozwana poinformowała powoda, że roszczenie wskazane w piśmie z dnia 27 lutego 2015r. jest bezzasadne. Wskazała, że umowa najmu została przez nią wypowiedziana w formie ustnej w dniu 10 grudnia 2014r. Oświadczyła, że w żadnej z umów zawartych z powodem nie ma punktu o konieczności pisemnego wypowiedzenia oraz że w oświadczeniu z dnia 06 października 2009r. powód oświadczył, że strony obowiązują jednymiesięczny okres wypowiedzenia. Wskazała, że w dniu 06 stycznia 2015r. lokal był gotowy do przekazania, ale powód celowo nie zgłosił się po klucze. Oświadczyła, że przypomina powodowi, że wszystkie lokale użytkowe przy ul. (...) są obciążone wadą. Wezwała również powoda do zwrotu w terminie 7 dni wszystkich zaliczek za zużytą wodę.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 02.03.2015r. - k. 14)

Pismem z dnia 11 maja 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni zaległego czynszu w wysokości 4.250 zł. Jednocześnie wskazał, że w przypadku nieuregulowania zaległości zmuszony będzie wypowiedzieć umowę najmu.

(dowód: pismo powoda z dnia 11.05.2015r. z potwierdzeniem nadania - k. 12)

W piśmie z dnia 29 czerwca 2016r. powód oświadczył, że wypowiada pozwanej umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

(dowód: pismo powoda z dnia 29.06.2015r. z potwierdzeniem nadania - k. 13)

Pismem z dnia 19 października 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 7.650 zł tytułem zaległego czynszu za okres od stycznia do września 2015r. W piśmie tym oświadczył również, że wspomniane w piśmie pozwanej z dnia 02 marca 2015r. ustne wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 grudnia 2014r. nie obowiązuje, gdyż zgodnie z umową najmu z dnia 16 lipca 2015r. wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

(dowód: pismo powoda z dnia 19.10.2015r. - k. 15)

Pismem z dnia 12 listopada 2015r. pozwana zakwestionowała roszczenie powoda.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 12.11.2015r. - k. 19)

W dniu 05 kwietnia 2016r. pozwana uiszczyła na rzecz powoda kwotę 450 zł tytułem czynszu za styczeń 2015r.

(dowód: potwierdzenie przelewu - k. 65)

Sąd zważył, co następuje:

W punkcie I wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 900 zł z odsetkami. W tym zakresie powód dokonał bowiem skutecznego cofnięcia pozwu. Zgodnie z art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Stosownie do treści art. 203 § 3 kpc w razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. Gdy skuteczność cofnięcia pozwu zależy od zgody pozwanego, niezłożenie przez niego oświadczenia w tym przedmiocie w powyższym terminie uważa się za wyrażenie zgody. Art. 355 § 1 kpc stanowi, że sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Powód dokonał cofnięcia pozwu w zakresie zasądzenia kwoty 900 zł z odsetkami na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016r. Pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w tym zakresie na tej samej rozprawie.

W pozostałym zakresie powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

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

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony łączyła umowa najmu lokalu pozwanej położonego w Ś. przy ul. (...). Spornym było natomiast to czy powód był uprawniony do obciążenia pozwanej należnościami czynszowymi za okres od stycznia do września 2015r. Pozwana kwestionowała obowiązek zapłaty czynszu za ten okres, jak również jego wysokość. W tym zakresie pozwana powoływała się na ustne wypowiedzenie umowy z dnia 10 grudnia 2015r. Zdaniem Sądu zgromadzony materiał dowodowy pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że w dniu 10 grudnia 2015r. pozwana faktycznie dokonała ustnego wypowiedzenia umowy najmu i te wypowiedzenie, wbrew stanowisku powoda, było skuteczne. Zawarta przez strony umowa najmu z dnia 16 lipca 2009r. nie reguluje wprost formy w jakiej powinno być dokonane wypowiedzenie umowy. W § (...) umowy strony zastrzegły zaś, że formy pisemnej wymaga jej zmiana lub uzupełnienie. Nawet jednak przyjęcie, że przepis ten znajduje zastosowanie do wypowiedzenia umowy, nie skutkowałoby uznaniem, że ustne oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy było nieskuteczne. Strony umowy nie określiły bowiem jakie skutki będą wiązać się z niezachowaniem formy pisemnej, przewidzianej w § (...) umowy. W tej sytuacji zastosowanie znaleźć powinna regulacja wynikająca z art. 74 kc. Zgodnie z art. 74 § 1 kc zastrzeżenie formy pisemnej bez rygoru nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Stosownie zaś do treści art. 74 § 2 kc jednakże mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma. Niezachowanie przez pozwaną formy pisemnej wypowiedzenia skutkowało więc tylko ewentualnymi ograniczeniami dowodowymi w niniejszym postępowaniu. W tym miejscu należy zauważyć, że powód w treści pozwu sam powołał się na twierdzenie pozwanej wynikające z jej pisma z dnia 02 marca 2015r., że w dniu 10 grudnia 2014r. złożyła ustne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, jak również dołączył przedmiotowe pismo pozwanej z dnia 02 marca 2015r. Jednocześnie powód wprost

nie zakwestionował tego, iż faktycznie pozwana w dniu 10 grudnia 2014r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. W tej sytuacji uznać należy, że fakt wypowiedzenia umowy został uprawdopodobniony na piśmie, co stosownie do treści art. 74 § 2 kc znosiło ograniczenia dowodowe w zakresie wykazywania tej okoliczności. Twierdzenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy w dniu 10 grudnia 2014r. korespondowały z zeznaniami świadka M. C. (1) oraz A. C.. Zeznania te były wiarygodne, gdyż są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, wersja zdarzeń przedstawiona przez pozwaną zasługuje również na akceptację z uwagi na взгляд na zasady doświadczenia życiowego i zasady logiki. Mieć w szczególności na uwadze, że pomimo powołania się przez pozwaną na ustne wypowiedzenie umowy już w piśmie z dnia 02 marca 2015r. powód nie kwestionował faktu złożenia takiego oświadczenia w pismach adresowanych do pozwanej w postępowaniu przedsądowym. Gdyby faktycznie taka sytuacja nie miała miejsce powód wprost powołałby się na tę okoliczność. W tym miejscu zwrócić należy chociażby na treść wezwania do zapłaty z dnia 19 października 2015r., w którym powód kwestionuje skuteczność ustnego wypowiedzenia, ale nie zaprzecza temu, aby fakt złożenia takiego ustnego oświadczenia miał miejsce. Twierdzenia pozwanej uprawdopodobnia również to, że bezspornie w dniu 12 lutego 2015r. przesłała powodowi klucze do lokalu. Nielogicznym byłoby przyjęcie, że pozwana dokonałaby takiego zwrotu w sytuacji, gdyby wcześniej nie wypowiedziała przedmiotowej umowy. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana w dniu 10 grudnia 2014r. skutecznie złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 16 lipca 2009r. Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było to jaki termin wypowiedzenia obowiązywał strony. W § 13 umowy strony jednoznacznie wskazały, że umowa może zostać wypowiedziana na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwana nie wykazała dowodowo, aby w okresie późniejszym umowa została w tym zakresie zmieniona. Chybionym było przy tym powoływanie się przez pozwaną na treść umowy zamiany z dnia 06 października 2009r. Z jej treści jednoznacznie bowiem wynika, że jednomiesięczny termin wypowiedzenia dotyczył umowy zamiany lokali, a nie umowy najmu z dnia 16 lipca 2009r. Z okoliczności sprawy wynika, że wypowiedzenie umowy najmu nie było równoznaczne z wypowiedzeniem umowy zamiany. Mając powyższe na względzie Sąd doszedł do przekonania, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 10 grudnia 2014r. nie mogło skutkować rozwiązaniem umowy najmu z końcem stycznia 2015r., gdyż pozwaną obowiązywał trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Nie czyniło to jednak bezskutecznym samego oświadczenia o wypowiedzeniu, sprawiło jednak, że umowa najmu uległa rozwiązaniu z końcem marca 2015r. W związku z tym niewątpliwie pozwana miała obowiązek zapłacić powodowi czynsz również z styczeń, luty i marzec 2015r. Jednocześnie brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty czynszu z okres kwiecień - wrzesień 2015r. Kolejną sporną okolicznością była wysokość czynszu za okres objęty pozwem. Powód w pozwie wskazywał, iż pozwana była zobowiązana do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 850 zł. Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016r. powód zmodyfikował swoje stanowisko i wniósł o przyjęcie kwoty 800 zł jako wysokości miesięcznego czynszu tj. w kwocie wynikającej z § (...) umowy najmu z dnia 16 lipca 2009r. Zdaniem Sądu pozwana wykazała jednak, że od stycznia 2014r. była zobowiązana do uiszczania na rzecz powoda czynszu jedynie w kwocie 450 zł. Było to zaś konsekwencją zmiany umowy najmu i wynajęcia połowy lokalu M. C. (1). Pozwana złożyła przy tym rachunki, z których treści wprost wynika, że powód obciążał pozwaną kwotą 450 zł, a M. C. (1) kwotą 300 zł. Niewiarygodne i nielogiczne są twierdzenia powoda, że on nie zawierał żadnej umowy z M. C. (1) i że to pozwana podnajęła jej część lokalu. W szczególności podkreślić należy, że w rachunkach wystawianych w 2015r. M. C. (1) sam powód określał siebie jako sprzedawcę, M. C. (1) nabywcą, a kwota wynikająca z rachunku stanowiła czynsz za lokal. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy można jednoznacznie uznać, że z dniem 01 stycznia 2014r. strony dokonały zmiany treści łączącej je umowy najmu, w ten sposób że pozwana wynajmowała od tego momentu tylko część lokalu, będąc przy tym zobowiązana do regulowania czynszu w wysokości 450 zł miesięcznie. Powód nie wykazał w żaden sposób dlaczego miałby być uprawniony do ponownego obciążania pozwanej czynszem w wysokości 800 zł miesięcznie. Powód w szczególności nie wykazał, aby strony dokonały w tym zakresie zgodnych ustaleń oraz tego, że łącząca powoda z M. C. (1) umowa została rozwiązana, a pozwana znowu wynajmowała cały lokal. W związku z tym należy uznać, że pozwana miała obowiązek zapłaty na rzecz powoda w okresie biegu terminu wypowiedzenia umowy tj. za styczeń, luty i marzec 2015r. czynszu w wysokości 450 zł miesięcznie. Pozwana wykazała, że uregulowała czynsz w takiej wysokości z styczeń 2015r. Bezspornym zaś było, że nie dokonała żadnych wpłat na poczet czynszu za luty i marzec 2015r. Dlatego Sąd w punkcie II wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 900 zł. W pozostałej części powództwo podlegało zaś oddaleniu. Od zasądzonej należności głównej Sąd zasądził również odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. zgodnie z żądaniem pozwu. Zgodnie z art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem

świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie zaś do treści art. 481 § 2 kc jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Art. 455 kc stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie II i III wyroku.

Ustalenia w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów. Z przyczyn powołanych powyżej Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. C. (1) i A. C., a tym samym odmówił wiarygodności zeznaniom powoda. Bez znaczenia w sprawie były powoływane przez pozwaną okoliczności dotyczące zalewania lokalu. A. C. w swoich zeznaniach przyznała, że przed zawarciem umowy najmu pozwana wiedziała, że dochodzi do takich zalań. Pozwana była również właścicielem innego lokalu w tym miejscu, który również był zalewany. Ponadto w umowie najmu pozwana oświadczyła, że znany jest jej stan techniczny lokalu i w tym zakresie nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była również kwestia relacji stron z najemcą innego lokalu powoda.

O kosztach procesu na rzecz pozwanego w pkt IV wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powództwo w niniejszej sprawie zostało uwzględnione jedynie w 11,76 %. W takiej części powoda należy więc uznać za stronę wygrywającą proces. W tym miejscu należy podkreślić, że to pozwaną należy uznać za wygrywającą proces w zakresie w jakim powód cofnął pozew. Cofnięcie pozwu było bowiem konsekwencją uznania przez powoda, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty kwoty 800 zł miesięcznie, a nie jak pierwotnie wnosił kwoty 850 zł. Mając na względzie wynik sprawy uznać więc należy, że pozwana powinna zwrócić powodowi 11,76 % poniesionych przez niego kosztów procesu, powód zaś powinien zwrócić pozwanej 88,24 % kosztów, które ona poniosła. Kosztami procesu poniesionymi przez powoda była opłata sądowa uiszczona od pozwu w kwocie 300 zł, opłata skarbową uiszczoną od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.400 zł. Pozwana poniosła zaś koszt opłaty skarbowej uiszczonej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 2.400 zł. 11,76 % z kwoty 2.717 zł to 319,52 zł, zaś 88,24 % z kwoty 2.417 zł to 2.132,76 zł. Po kompensacji tych kwot do zapłaty przez powoda na rzecz pozwanej pozostaje więc kwota 1.813,24 zł.

SSR Mariusz Grobelny