

**Sygn. akt VI GC 442/23**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 marca 2024 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Justyna Supińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Denc

po rozpoznaniu w dniu 06 marca 2024 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **D. W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. W. na rzecz powoda A. P. kwotę 9 500 złotych (dziewięć tysięcy pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od pozwanego D. W. na rzecz powoda A. P. kwotę 1 381,86 złotych (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 442/23

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 grudnia 2022 roku, sprecyzowanym w piśmie z datą w nagłówku „dnia 17 stycznia 2023 roku” (data prezentaty: 2023-01-23, k. 16 akt), powód A. P. domagał się zasądzenia od pozwanego D. W. kwoty 37 900 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu – tytułem czynszu najmu w łącznej kwocie 33 390 złotych (w tym: 3 000 złotych jako czynszu najmu za okres wypowiedzenia, tj. grudzień 2021 roku; 12 000 złotych jako czynszu najmu za okres od sierpnia do listopada 2021 roku (4 x 3 000 złotych); 5 000 złotych jako czynszu najmu za okres od czerwca do lipca 2021 roku (2 x 2 500 złotych); 2 200 złotych jako czynszu najmu za sierpień 2019 roku; 690 złotych jako dopłaty do czynszu najmu za okres od stycznia 2019 roku do marca 2019 roku (3 x 230 złotych) i 10 500 złotych jako dopłaty do czynszu najmu za okres od września 2019 roku do maja 2021 roku (21 x 500 złotych), a także tytułem odszkodowania za zniszczone pomieszczenia i wywóz nieczystości stałych w kwocie 4 180 złotych i tytułem opłat za media (woda i prąd) w kwocie 330 złotych.

W nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 06 lutego 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI GNC 155/23 starszy referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany D. W. domagał się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że do grudnia 2018 roku uiszczać miał na rzecz powoda tytułem czynszu najmu kwotę 1 000 złotych netto powiększoną o wartość podatku vat, tj. o kwotę 230 złotych. Od stycznia 2019 roku powód

nie prowadził już jednakże działalności gospodarczej i w związku z tym nie mógł wystawiać faktur, co w ocenie pozwanego zmniejszyło wartość czynszu najmu o 230 złotych, tj. o kwotę podatku, a powód pomimo tego, że nie był płatnikiem podatku vat, w dalszym ciągu naliczał ten podatek. Pozwany podniósł, że żądana przez powoda kwota 690 złotych nie jest mu zatem należna, albowiem stanowi ona niezasadnie naliczony przez powoda podatek vat od należności czynszowych przypadających za okresy, kiedy powód nie był już płatnikiem tego podatku.

Pozwany przyznał przy tym również, że gdy zwiększyła się powierzchnia wynajmowana od powoda, strony uzgodniły dodatkową kwotę czynszu najmu w wysokości 1 000 złotych płatną gotówką.

Odnosząc się do żądania przez powoda: kwoty 2 200 złotych za miesiąc sierpień 2019 roku, kwoty 10 500 złotych (po 500 złotych miesięcznie za okres od września 2019 roku do kwietnia 2021 roku), kwoty 5 000 złotych (po 2 500 złotych miesięcznie za okres czerwca i lipca 2021 roku) oraz kwoty 15 000 złotych (po 3 000 złotych miesięcznie za okres od sierpnia do grudnia 2021 roku), pozwany wskazał, że nie ma wiedzy, na jakiej podstawie powód dokonał tychże naliczeń. Pozwany podniósł, że uiszczał czynsz w dotychczasowej wysokości i zaprzeczył, ażeby strony dokonywały odnośnie do jego wysokości jakichkolwiek innych ustaleń. Pozwany wskazał przy tym, że dokonał płatności czynszu najmu za okres do września 2021 roku, albowiem wtedy zgodnie z ustaleniami stron opuścił wynajmowane pomieszczenia.

Pozwany zakwestionował, aby strony prowadziły negocjacje prowadzące do ustalenia podwyżek czynszu najmu, zdaniem pozwanego powód nie bacząc na jakiegokolwiek ustalenia stron dowolnie zmieniał wysokość stawki czynszu w zależności od własnego upodobania i nigdy nie złożył pozwanemu oświadczenia o zmianie wysokości czynszu, wypowiedzenia wysokości zmiany czynszu, nie poinformował go ani o nowej wysokości czynszu, ani terminie, od którego miał obowiązywać nowa stawka. Pozwany wskazał także, że potrzebował korzystać z lokalu powoda do września 2021 roku i wówczas zwrócił lokal pozwanemu, zaś przy odbiorze obecny był E. L.. W związku zaś z tym, że strony przestały wówczas względem siebie świadczyć obowiązki wynikające z umowy, brak jest podstaw, ażeby pozwanego obciążać czynszem najmu za kolejne miesiące, tym bardziej wedle ustalonej jednostronnie przez powoda nowej stawki.

Co do roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu, pozwany zaprzeczył, jakoby miały one miejsce, nadto zarzucił, że powód nie wskazał ani nie wykazał, na czym miałyby one polegać, a także, w jaki sposób powód wyliczył dochodzoną pozewem kwotę. Pozwany podniósł w tym zakresie również zarzut przedawnienia roszczenia.

Co do roszczeń z tytułu nieuregulowanych opłat za media (woda i prąd) pozwany wskazał, że powód nie wykazał, co konkretnie i z jakiego tytułu składa się na dochodzoną pozewem należność, ani za jaki okres powód dochodzi zapłaty.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej niniejszym pozewem z wierzytelnością pozwanego przysługującą mu względem powoda, a wynikającą z poczynionych nakładów na wynajmowany lokal w kwocie 8 500 złotych; pozwany wskazał bowiem, że dokonał utwardzenia podjazdu (7 000 złotych) oraz wykonał przejście pomiędzy wynajmowanymi pomieszczeniami i naprawił podsadzkę (1 500 złotych).

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

Od dnia 15 października 1986 roku A. P. prowadził działalność gospodarczą jako osoba fizyczna i wpisany był w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod firmą Zakład Budowlano – Handlowy (...), z siedzibą w K.. Przedmiotem wykonywanej przez niego działalności gospodarczej była m. in. działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami.

A. P. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej z dniem 31 grudnia 2018 roku, a w dniu 01 stycznia 2019 roku wykreślony został z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

niesporne, a nadto: wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej – k. 9, 46-47 akt

D. W. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) lekarz weterynarii D. W.. Głównym przedmiotem jego działalności jest działalność weterynaryjna, zajmował się on nadto magazynowaniem i przechowywaniem towarów, a także sprzedażą detaliczną kwiatów, roślin, nawozów, nasion oraz karmy dla zwierząt domowych.

niesporne, a nadto: wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej – k. 10-11, 48 akt

W dniu 16 listopada 2017 roku A. P. jako wynajmujący zawarł z D. W. jako najemcą na piśmie umowę najmu numer (...) dotyczącą lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...), w skład którego wchodziły trzy pomieszczenia wraz z sanitariatami, w tym pomieszczenie z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu oraz dwa pomieszczenia magazynowe.

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu w kwocie 1 000 złotych netto powiększony o podatek vat w wysokości 23%, tj. łącznie w kwocie 1 230 złotych brutto, płatny w terminie do pierwszego dnia każdego miesiąca (punkt 6).

W umowie strony przewidziały również, że obok czynszu najmu najemca będzie dodatkowo ponosił koszty zużycia wody według stawki w kwocie 13 złotych za m<sup>3</sup> (punkt 11), energii elektrycznej według wskazań liczników (punkt 12, L1 – 2630, L2 – 155), a także kosztów wywozu nieczystości (punkt 13).

Najemca miał ponosić odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku użytkowania lokalu (punkt 4).

Umowa została zawarta na okres sześciu miesięcy, z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia (punkt 3).

Każda ze zmian postanowień umowy wymagała dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu (punkt 7 umowy).

umowa najmu – k. 6 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania powoda A. P. – k. protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), pokwitowania dotyczące uiszczania opłat eksploatacyjnych – k. 68-70, 58, 62-63 akt, zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 72-75 akt,

Lokal będący przedmiotem najmu został wydany D. W. do korzystania. D. W. prowadził w nim działalność polegającą na sprzedaży paszy dla zwierząt. Lokal składał się m. in. z pomieszczenia sklepu używanego także w części jako pomieszczenie biurowe i dwóch hal magazynowych. Do jednej z nich był bezpośredni dostęp z wnętrza lokalu, natomiast co do drugiej – wyłącznie z zewnątrz.

W dacie przekazania lokalu D. W., lokal był uprzątnięty, niemniej stan techniczny pomieszczeń nie był najlepszy. Obiekt posiadał przeciekający dach, a zadaszenie nad wejściem do lokalu wykonane z azbestu nie posiadało orygnowania, nie było także utwardzonego podjazdu do budynku, a część posadzek w pomieszczeniach nie była utwardzona i kruszyła się pod wpływem poruszających się wózków z towarami, w drzwiach były szczeliny, sanitariaty były zniszczone i nie nadawały się do użytkowania.

Stan techniczny lokalu był znany D. W., mimo to zdecydował się on na jego wynajęcie z uwagi na bliskość od dotychczasowego miejsca prowadzenia działalności oraz pilną potrzebę jego zmiany. W celu umożliwienia prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, D. W. wymienił w łazience umywalkę i toaletę, a w celu zapewnienia ogrzewania pomieszczeń dokonał montażu kominka, uszczelnił także drzwi i okna, utwardził posadzki wewnątrz lokalu – w magazynie numer (...), a także wykonał utwardzenie podjazdu pod budynek wraz z placem manewrowym.

Utwardzenie podjazdu zostało wykonane za pomocą zrębków asfaltowych, korzystali z niego także pozostali najemcy A. P., a on sam przedstawiał im tenże podjazd jako zaletę innych oferowanych do wynajmu lokali.

W celu natomiast zwiększenia funkcjonalności lokalu D. W. przeprowadził prace polegające na wykonaniu otworu pomiędzy magazynami, aby można było z pomieszczenia przeznaczonego na sklep i pierwszego magazynu dostać się bezpośrednio do drugiego magazynu. Wykonany otwór został estetycznie wykończony, a jego wielkość umożliwiała poruszanie się między magazynami sztaplarką.

zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania świadka M. S. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:40:30-01:57:06), wydruki fotografii – k. 80-81, 83-88 akt, zeznania świadka D. C. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:05:01-00:13:56), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

D. W. postawił także ściankę działową w pomieszczeniu biurowym, a w drzwiach wewnętrznych wyciął niewielki kwadratowy otwór w celu umożliwienia kotu wejścia i wyjścia do budynku.

zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

Początkowo współpraca stron przebiegała poprawnie. A. P. co miesiąc obciążał D. W. fakturą na kwotę 1 230 złotych brutto, a D. W. regulował tę należność przelewem z rachunku bankowego. Natomiast należności z tytułu opłat za media D. W., za zgodą i wiedzą A. P., regulował do rąk E. L..

D. W. uzgodnił z A. P. wynajęcie także drugiego pomieszczenia magazynowego za zapłatą czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych miesięcznie, gotówką.

Po jakimś czasie pomiędzy stronami doszło do pogorszenia stosunków m. in. z tego powodu, że A. P. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej z dniem 31 grudnia 2028 roku i nie był już w związku z tym płatnikiem podatku vat, a mimo to domagał się od D. W. zapłaty czynszu najmu w kwocie uwzględniającej ten podatek, mimo że wówczas uiszczal jedynie podatek dochodowy w wysokości 8,5%.

Z uwagi na brak możliwości odliczenia podatku vat, D. W. należności czynszowe regulował co do kwoty 1 000 złotych netto.

W związku z pogorszeniem się relacji stron, zaprzestały one całkowicie osobistego komunikowania się ze sobą, w imieniu A. P. z D. W. kontaktował się jedynie E. L. i przekazywał on stronom ich stanowiska.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 72-75 akt, pokwitowania dotyczące płatności opłat eksploatacyjnych – k. 68-70, 58, 62-63 akt, pokwitowania dotyczące płatności czynszu – k. 53-57, 59-61, 63-67 akt, zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku

– k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

W miesiącu styczniu 2019 roku D. W. z tytułu najmu lokalu uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 1 000 złotych.

W miesiącu lutym 2019 roku D. W. z tytułu najmu lokalu uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 1 000 złotych.

W miesiącu marcu 2019 roku D. W. z tytułu najmu lokalu uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 1 000 złotych.

W miesiącach styczeń – marzec 2019 roku D. W. nie uregulował kwot po 230 złotych miesięcznie odpowiadających podatkowi vat.

A. P. zaewidencjonował za te miesiące niedopłatę czynszu najmu w łącznej kwocie 690 złotych.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 73 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Za miesiące kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2019 roku D. W. z tytułu najmu uregulował przelewem na rachunek bankowy D. W. kwoty po 1 000 złotych miesięcznie.

A. P. nie zaewidencjonował niedopłaty czynszu najmu za ten okres.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 72-73 akt, pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Za miesiąc sierpień 2019 roku D. W. z tytułu najmu uregulował przelewem na rachunek bankowy D. W. kwotę 1 000 złotych.

A. P. zaewidencjonował za ten miesiąc niedopłatę czynszu najmu w kwocie 2 200 złotych.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 73 akt, zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

W związku z powiększeniem przedmiotu najmu od miesiąca grudnia 2019 roku D. W. otrzymywał pokwitowania dotyczące wpłat czynszu najmu za zwiększoną powierzchnię przedmiotu najmu regulowanych gotówką.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 73 akt, pokwitowania dotyczące płatności czynszu – k. 49-67 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Z tytułu należności czynszowych za okres od września 2019 roku do kwietnia 2021 roku D. W. uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 20 000 złotych oraz uiścił kwotę 20 000 złotych gotówką.

A. P. za powyższy okres zewidencjonował niedopłatę czynszu w kwocie 10 000 złotych (20 miesięcy x 500 złotych).

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 72, 74-75 akt, pokwitowania dotyczące płatności czynszu – k. 49-57, 59-66 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Za miesiąc maj 2021 roku D. W. z tytułu najmu uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 1 000 złotych.

Za ten miesiąc D. W. nie zapłacił A. P. 1 000 złotych gotówką.

A. P. zaewidencjonował za ten miesiąc niedopłatę czynszu najmu w kwocie 500 złotych.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 75 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Za miesiące czerwiec i lipiec 2021 roku D. W. nie uregulował żadnych należności na poczet czynszu najmu ani przelewem ani gotówką.

A. P. zaewidencjonował za ten okres niedopłatę czynszu najmu w kwocie 5 000 złotych (2 miesiące x 2 500 złotych).

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 75 akt, pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Za miesiąc sierpień 2021 roku D. W. z tytułu najmu uregulował przelewem na rachunek bankowy A. P. kwotę 1 000 złotych.

Za ten miesiąc D. W. nie zapłacił A. P. 1 000 złotych gotówką.

A. P. zaewidencjonował za ten miesiąc niedopłatę czynszu najmu w kwocie 3 000 złotych.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 75 akt, zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

D. W. nie uregulował żadnych należności na poczet czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2021 roku ani przelewem ani gotówką, natomiast A. P. zaewidencjonował za ten miesiąc niedopłatę z tego tytułu w kwocie 3 000 złotych.

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 75 akt, pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Pismem z datą w nagłówku „dnia 15 lipca 2021 roku” A. P. wezwał D. W. do zapłaty zaległego czynszu najmu oraz wskazał, że począwszy od miesiąca sierpnia 2021 roku kwota czynszu wzrasta z kwoty 2 500 złotych do kwoty 3 000 złotych, jak też poinformował, że w przypadku nie ustosunkowania się do tej propozycji w terminie do dnia 31 lipca 2021 roku, faktury od sierpnia 2021 roku będą wystawiane z uwzględnieniem tej zmiany.

pismo – k. 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt, potwierdzenie nadania – k. 195a akt

D. W. odebrał od A. P. tylko jeden list, innych listów już nie odbierał z uwagi na fakt, że były one napisane odręcznie i miał trudności z jego odczytaniem.

zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14)

Pod koniec września 2021 roku D. W. opuścił zajmowane pomieszczenia.

Z takim zamiarem nosił się już od maja 2021 roku, jednakże ze względu na charakter prowadzonej działalności, a także związane z tym zobowiązania nie mógł dokonać tego wcześniej, potrzebował bowiem innego lokalu, w którym mógłby prowadzić działalność. W czasie, kiedy D. W. wiedział już, że będzie kończył prowadzenie działalności w lokalu A. P., umieścił on na terenie jego posesji tablicę z informacją o planowanym przeniesieniu działalności w nowe miejsce.

O przeprowadzce D. W. wiedzieli inni najemcy A. P. korzystający z lokali sąsiednich, w tym także E. L..

D. W. nie rozmawiał o wyprowadzce z A. P..

zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W.– protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19)

Przed opuszczeniem lokalu D. W. dokonał wyburzenia wzniesionej przez siebie ścianki działowej, w następstwie czego pozostały dziury w suficie i ścianach po kołkach mocujących tę ściankę, pozostawił także wycięty w drzwiach wewnętrznych otwór dla kota. Nie odmalował pomieszczeń, nie przeprowadził w obiekcie żadnego remontu związanego z zakończeniem korzystania z lokalu.

zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:13:47-00:44:16), zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), wydruki fotografii – k. 187-191 akt, zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

D. W. zabrał z lokalu wszystkie swoje rzeczy i uprzątnął go.

Na zewnątrz na ogrodzeniu posesji, tuż obok bramy, został tylko baner informujący o prowadzeniu przez niego w tym miejscu działalności. Baner ten został zdjęty przez E. L., po pewnym czasie od opuszczenia lokalu przez D. W., na jego prośbę i za wynagrodzeniem w kwocie 50 złotych.

zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), wydruki fotografii – k. 187-191, 194-195, zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W.– protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14)

Z czynności przekazania lokalu strony nie spisały protokołu zdawczo – odbiorczego. D. W. zabrał kłódki od pomieszczeń, gdyż były to kłódki zakupione przez niego, których w dacie rozpoczęcia najmu nie było.

D. W. pozostawił część swoich rzeczy pod ogrodzeniem posesji, były to m. in. szyby, czy piec z zamiarem ich zabrania w późniejszym terminie.

zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14)

D. W. nie uregulował żadnych należności na poczet czynszu najmu za miesiące październik – grudzień 2021 roku, natomiast A. P. zaewidencjonował za te miesiące niedopłatę z tego tytułu w kwocie 9 000 złotych (3 x 3 000 złotych).

zestawienie operacji z rachunku bankowego – k. 75 akt, pismo – k. 7, 196 akt, wezwanie do zapłaty – k. 197 akt

Dwa dni po opuszczeniu lokalu przez D. W., A. P. przyjechał na teren posesji i obejrzał zwrócone pomieszczenia. Część z nich została w późniejszym okresie wynajęta.

zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

Pismem z datą w nagłówku „dnia 04 października 2021 roku” A. P. poinformował D. W., że w związku z brakiem formalnego wypowiedzenia umowy numer (...), umowa ta nadal obowiązuje oraz wezwał D. W. do zapłaty kwoty 20 570 złotych oraz czynszu najmu za miesiące wrzesień, październik i listopad 2021 roku, tj. w łącznej kwocie 9 000 złotych, a także kwoty 130 złotych tytułem zużycia energii elektrycznej, 200 złotych tytułem zużycia wody oraz kwoty 5 000 złotych tytułem prac remontowych w wynajmowanych pomieszczeniach (ryczałt). W piśmie zaznaczono, że do kwoty tej może zostać doliczona opłata za wywóz nieczystości pozostawionych przez pozwanego.

Przedmiotowe pismo zostało zwrócone z adnotacją „nie podjęto w terminie”.

pismo – k. 7 akt

Na dzień 20 lutego 2022 roku przy posesji A. P. na ulicy (...) w K. znajdowały się: tablica informująca o prowadzonej przez D. W. działalności gospodarczej, worki od pasz, którymi handlował, elementy sprzętu elektronicznego, złom stalowy w postaci pieca, elementy szyb.

A. P. zwrócił się do Straży Miejskiej w K. o podjęcie interwencji w związku z wymienionymi powyżej odpadami zalegającymi pomiędzy jego posesją a drogą publiczną wskazując jednocześnie, że są to nieczystości pozostawione przez D. W., które miał on odebrać w terminie późniejszym, a czego nie uczynił.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 11 marca 2022 roku” Straż Miejska poinformowała A. P. o podjęciu działań zmierzających do usunięcia powyższych odpadów i nieczystości i wezwała D. W. do usunięcia przedmiotów stanowiących jego własność.

Z worków po paszach, którymi handlował D. W. korzystali inni najemcy, a także E. L., gdyż pozwany przekazywał im je wedle zgłoszonego zapotrzebowania.

pismo – k.120 akt, pismo Straży Miejskiej w K. – k. 121 akt, zeznania świadka E. L. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:44:31-01:15:19), zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 20 grudnia 2023 roku – k. 169-175 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:18:39-01:40:16), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:18:21-01:08:08), zeznania pozwanego D. W. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-199 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:58:54-02:38:14), zeznania powoda A. P. – protokół rozprawy z dnia 03 stycznia 2024 roku – k. 198-205 akt (zapis obrazu i dźwięku 01:09:18-01:56:47)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie oświadczeń stron w zakresie, w jakim nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów i fotografii przedłożonych



przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. W konsekwencji dowody te należało uznać za materiał wiarygodny i dający możliwość czynienia na jego podstawie pełnych i prawidłowych ustaleń faktycznych.

Sąd nie oparł się przy tym na przedłożonych przez powoda wydrukach fotografii znajdujących się na kartach 192-195 akt w zakresie, w jakim miały one stanowić dowód śmieci należących do pozwanego i przez niego pozostawionych, albowiem zdjęcia te nie tylko nie były opatrzone datą ich wykonania, ale zostały też w znacznej części zanegowane przez pozwanego, w tym jako przedstawiające należące do niego przedmioty. Nie sposób więc uznać, że fotografie te mogły stanowić dowód na własność tych rzeczy przysługujących pozwanemu, przy tym ostatecznie kwestia pozostawionych śmieci nie miała znaczenia w tym sensie, że powód wyraźnie wskazał w swoich zeznaniach, że nie poniósł żadnych kosztów ich wywiezienia. Z tej zaś już tylko przyczyny jego roszczenie w tym zakresie nie było zasadne.

Pozostałe dokumenty nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nie wnosiły do niej nowych i istotnych okoliczności.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się – w poniżej wskazanym zakresie – również na zeznaniach świadków: M. P. (poprzednie nazwisko W.), E. L., M. K., M. S., D. C., A. W. oraz na zeznaniach stron.

Odnosząc się do zeznań świadka M. P., to Sąd uznał je za wiarygodne w zakresie, w jakim świadek wskazała, że po opuszczeniu przez pozwanego wynajmowanych pomieszczeń pozostała pomiędzy nimi wyburzona przez pozwanego część ściany, jak też wycięty w drzwiach wewnętrznych otwór umożliwiający swobodne przechodzenie kotu. Za niewiarygodne natomiast Sąd uznał jej zeznania, że wystawiała ona pozwanemu faktury na kwotę 1 500 złotych, jak też, że okres wypowiedzenia umowy wynosił trzy miesiące – okoliczności tych nie potwierdza bowiem jakikolwiek dowód przeprowadzony w sprawie. Jakkolwiek świadek wskazywała również, że pozwany pozostawić miał po zakończonym stosunku najmu śmieci w workach po paszach, jak też baner z boku bramy, niemniej jednak rzeczy te – jak wynikało z jej zeznań – zostały uprzątnięte, przy czym świadek nie posiadała wiedzy, kto to zrobił i jakie były tego koszty.

Oceniając zeznania powyższego świadka Sąd miał na uwadze, że jako osoba bliska dla powoda (żona) jest ona niewątpliwie zainteresowana w korzystnym dla powoda rozstrzygnięciu sprawy, co samo w sobie oczywiście nie dyskredytuje zeznań takiego świadka, o ile nie budzą one wątpliwości Sądu i znajdują potwierdzenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym, co w niniejszej sprawie jedynie częściowo miało miejsce.

Odnosząc się natomiast do zeznań świadka E. L., to Sąd dał im wiarę w zakresie, w jakim świadek wskazał, że widział stan pomieszczeń wynajmowanych pozwanemu przy zawarciu umowy (co więcej – samodzielnie malował tenże lokal w 2017 roku), jak i w czasie opuszczania przez niego wynajmowanego lokalu wskazując, że pozostała pomiędzy pomieszczeniami częściowo rozebrana ściana, przez co pomieszczenia zyskały między sobą połączenie, jak też w drzwiach wewnętrznych pozostała wycięta dziura. Świadek potwierdził przy tym, że pozwany rozebrał ściankę działową, którą wcześniej postawił, ale pozostały w ścianach i na suficie dziury po jej mocowaniu oraz że pozostawił „jakieś szyby i worki ze śmieciami”, w tym po paszach, przy czym po jakimś czasie zostało to uprzątnięte, aczkolwiek świadek nie miał wiedzy przez kogo. Świadek potwierdził także, że na prośbę powoda odbierał od pozwanego gotówką, za pokwitowaniem, czynsz najmu i opłaty za media, jak też, że pozwany utwardził plac przed halami. Sąd nie oparł się na natomiast na zeznaniach tego świadka w zakresie, w jakim świadek wskazywał, że nie posiadał on żadnej wiedzy o zakończeniu współpracy pomiędzy stronami, z ustalonego bowiem stanu faktycznego sprawy jednoznacznie wynikało, że świadek wiedzę tę posiadał bezpośrednio od samego pozwanego, jak również i świadka A. W., nadto sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania byłoby przyjęcie, że skoro świadek bywał na terenie obiektu powoda niemalże codziennie, to nie zauważył wywieszanej przez pozwanego informacji o przenoszeniu działalności pozwanego, czy też opróżnianiu przez niego zajmowanych pomieszczeń. Należało zatem uznać, że w tej części zeznania świadka były niewiarygodne. Jedynie na marginesie wskazać należy, że przyjęcie, że świadek wiedzę o powyższych okolicznościach posiadał nie jest równoznaczne z obowiązkiem świadka przekazania tej informacji – jako oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy – powodowi, i to ze skutkami dla powoda, tym bardziej, że świadek był upoważniony przez

powoda do określonych czynności, w tym polegających na inkasowaniu należności czynszowych. Z przeprowadzonych zaś w sprawie dowodów nie wynikało, ażeby świadek był pełnomocnikiem powoda uprawnionym do przyjmowania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym.

Zeznania świadka M. K. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazała ona na stan lokalu w chwili zawarcia umowy, jak też podjęte wówczas przez pozwanego czynności związane z wymianą sanitariatów, czy doprowadzeniem ogrzewania (kominek), przy czym Sąd zważył, że z tego tytułu pozwany nie podnosił żadnych roszczeń. Świadek potwierdziła także naprawę posadzki i utwardzenie podjazdu, niemniej jednak nie posiadała ona żadnej wiedzy na temat poniesionych z tego tytułu przez pozwanego wydatków, jak też, że część czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych płatna była do rąk E. L.. Wprawdzie świadek wskazała, że pozostała część w kwocie 1 000 złotych plus vat pozwany regulował z rachunku bankowego, ale znajduje to potwierdzenie – odnośnie do spornego okresu – jedynie co do kwoty 1 000 złotych. Za wiarygodne Sąd uznał również jej zeznania, że pozwany informował E. L. o zamiarze wyprowadzenia się już od maja 2021 roku i że ostatecznie nastąpiło to we wrześniu 2021 roku, jak też że pozwany pozostawił niezamurowaną ścianę pomiędzy pomieszczeniami. Świadek potwierdziła przy tym, że pozwany był wzywany przez Straż Miejską do usunięcia śmieci, ale okazało się, że wiele z nich nie należy do pozwanego.

Zeznania świadków M. S. oraz D. C. jakkolwiek Sąd uznał za wiarygodne, niemniej jednak nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii spornych w sprawie, gdyż świadkowie ci nie mieli wiedzy o wzajemnych rozliczeniach stron niniejszego procesu oraz o przebiegu ich współpracy. Na podstawie zeznań tychże świadków Sąd ustalił jedynie, że pozwany poczynił nakłady na nieruchomości powoda – utwardził podjazd wraz z placem manewrowym, a także wykonał prace posadzkowe wewnątrz pomieszczeń. Natomiast okoliczności zakończenia współpracy między świadkami a powodem w niniejszej sprawie i ich wzajemne rozliczenia oraz relacje pozostawały bez znaczenia dla ustalenia, kiedy między stronami niniejszego postępowania ustał stosunek prawny i czy strony niniejszego procesu pozostają rozliczone, a jeżeli nie – to w jakim zakresie.

Odnośnie do zeznań świadka A. W., to Sąd uznał je za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazała ona na stan lokalu w chwili zawarcia umowy, jak też podjęte wówczas przez pozwanego czynności związane z wymianą sanitariatów, czy doprowadzeniem ogrzewania (kominek) i uszczelnieniem drzwi i okien, przy czym Sąd zważył, że z tego tytułu pozwany nie podnosił żadnych roszczeń. Świadek potwierdziła także naprawę posadzki (w magazynie numer (...)) i utwardzenie podjazdu, jednakże świadek nie miała wiedzy co do kosztu tych prac. Potwierdziła ona również wysokość uiszczanego przez pozwanego czynszu i sposób jego płatności oraz zeznała, że świadek E. L. był przez nią informowany, że pozwany będzie zajmował pomieszczenia powoda do września 2021 roku. Jakkolwiek świadek wskazała, że „jak był jakiś problem”, to powód porozumiewał się z pozwanym poprzez świadka E. L., w żadnej mierze jednak nie świadczy to o tym, że świadek ten był pełnomocnikiem powoda, a wręcz przeciwnie – w oparciu o zeznania m. in. samego powoda – uznać można, że był on (świadek E. L.) osobą, poprzez którą odbywał się jedynie kontakt między stronami i przekazywane były wzajemnie informacje. Za wiarygodne Sąd uznał też zeznania omawianego świadka, że pozwany pozostawił niezamurowaną ścianę pomiędzy pomieszczeniami. Świadek potwierdziła także, że pozwany był wzywany przez Straż Miejską do usunięcia śmieci, ale okazało się, że wiele z nich nie należy do pozwanego zwłaszcza, że puste worki po paszach pozwany udostępniał do ich dalszego wykorzystania innym najemcom, w tym E. L..

Oceniając zeznania świadka A. W. Sąd miał na uwadze, że jako osoba bliska dla pozwanego (żona) była ona także niewątpliwie zainteresowana w korzystnym dla pozwanego rozstrzygnięciu sprawy, co samo w sobie oczywiście nie dyskredytuje zeznań takiego świadka, o ile nie budzą one wątpliwości Sądu i znajdują potwierdzenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym, co w niniejszej sprawie jedynie częściowo miało miejsce.

Odnosząc się do zeznań powoda A. P., to Sąd oparł się na nich w zakresie, w jakim powód potwierdził wykonanie przez pozwanego utwardzenia placu na nieruchomości powoda, jak też co do okoliczności związanych z pogorszeniem się kontaktów między stronami, co w istocie spowodowało, że strony nie kontaktowały się ze sobą osobiście, a jedynie przez świadka E. L.. Powód potwierdził także, że pozwany opuścił wynajmowane pomieszczenia i opróżnił je we wrześniu 2021 roku zabierając wszystkie swoje rzeczy, zaś powód po powzięciu o tym wiedzy, dwa dni później, odebrał lokal i zweryfikował jego stan ustalając, że pozostawiono w ścianach ślady po mocowaniu ścianki działowej oraz

niezamurowany otwór pomiędzy magazynami, wyciętą dziurę w drzwiach i nieodmalowane ściany, zniszczeniu miała również ulec instalacja elektryczna. Sąd uwzględnił zeznania powoda także w zakresie, w jakim wskazał on, że świadek E. L. był uprawniony wyłącznie do pobierania należności czynszowych i kwitowania ich odbioru pozwanemu, a nie był pełnomocnikiem powoda, w tym uprawnionym do przyjmowania oświadczeń materialnoprawnych. W pozostałej części Sąd zeznania powoda uznał za niewiarygodne, były one bowiem niespójne i nie znajdowały potwierdzenia w innych dowodach przeprowadzonych w sprawie. Sąd nie oparł się na nich w zakresie, w jakim powód wskazywał, że w chwili wydania przedmiotu najmu sanitariaty były w stanie nie tylko czystym, ale i zdatnym do użytku, gdyż przeczą temu zeznania przesłuchanych w sprawie świadków – M. K. i A. W., jak też samego pozwanego, który wskazał, że dokonał ich wymiany. W ocenie Sądu uznać należy mając na względzie zasady logiki i doświadczenia życiowego, że gdyby były one sprawne, we właściwym stanie, to z całą pewnością nie byłoby potrzeby ich wymiany i ponoszenia kosztów związanych z wymianą i ich zakupem. Ostatecznie jednakże ta okoliczność pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii spornych w sprawie, z tytułu poniesionych w związku z tym kosztów pozwany nie podnosił żadnych roszczeń (domagał się bowiem zwrotu nakładów w postaci utwardzenia placu, naprawy posadzki i połączenia magazynów). Sąd nie uwzględnił ponadto zeznań powoda w tej części, w której wskazywał on na prowadzone z pozwanym negocjacje w przedmiocie wysokości czynszu w celu jego urealnienia, okoliczności tej pozwany bowiem zaprzeczał. Jednocześnie w tym miejscu jedynie zasygnalizować należy, że jednostronne propozycje podwyższenia czynszu najmu do kwoty 2 200 złotych (sierpień 2019 roku), a następnie do kwoty 2 500 złotych (od września 2019 roku) i do kwoty 3 000 złotych (od sierpnia 2021 roku) zawarte przez powoda w kierowanych do pozwanego pismach w żadnej mierze nie przesądzają o ustaleniu przez strony czynszu najmu w takich właśnie wysokościach. Pozwany bowiem, niezależnie od tego, że nie odbierał pism kierowanych do niego przez powoda w tej kwestii, to swoim zachowaniem wyrażał brak akceptacji tej wysokości płacąc czynsz w dotychczasowej wysokości (łącznie 2 000 złotych). Powód nie wykazał nadto, by strony (a nie tylko powód) umówiły się tak, że milczenie w kontekście propozycji powoda będzie oznaczało dorozumiane jej przyjęcie. Porozumienie w kwestii wysokości czynszu wymagało bowiem zgodnych oświadczeń woli obu stron, a nie jednostronnego jej narzucenia przez powoda z określonymi przez siebie skutkami. Zważyć przy tym należy, że umowa zawarta przez strony nie przewidywała też żadnego uprawnienia powoda do urealnienia czynszu najmu, jak też jego waloryzacji, a więc każda zmiana wymagała zgodnych oświadczeń woli obu stron (wyrażonych choćby w sposób dorozumiany).

Sąd nie dał także wiary zeznaniom powoda, że po zakończeniu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, tj. od dnia 01 stycznia 2019 roku, obciążał on pozwanego kwotą czynszu powiększoną o podatek ryczałtowy od najmu, tj. czynszem najmu w łącznej kwocie 2 170 złotych, okoliczności tej nie potwierdza bowiem żaden dowód przeprowadzony w sprawie, co więcej – powód nie tylko nie wykazał, aby pozwany zapłacił choćby w jednym miesiącu czynsz najmu w takiej właśnie wysokości, ale i tego, że domagał się od niego zapłaty czynszu tej wielkości. Za niewiarygodne Sąd uznał ponadto zeznania powoda co do tego, że nie miał on wiedzy o wyprowadzce pozwanego, albowiem z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że tak innym najemcom, jak i E. L. było wiadomym, że pozwany zamyka swą działalność i przenosi się w inne miejsce, co dodatkowo wynikało także z wywieszonej przez niego na budynku powoda informacji. Nieprawdopodobne w tym kontekście wydaje się, ażeby powód wiedzy tej nie posiadał, a zwłaszcza w sytuacji, gdy strony unikały wzajemnego kontaktu, a powód już niemalże następnego dnia po opuszczeniu przez pozwanego lokalu, stanął się tam i dokonał weryfikacji stanu obiektu, co wynika bezpośrednio z jego zeznań.

Sąd nie uwzględnił także zeznań powoda w tej części, w której wskazywał on na fakt pozostawienia przez pozwanego śmieci, powód bowiem żadnym innym dowodem aniżeli zeznania własne nie wykazał, ażeby pozostawione śmieci należały do pozwanego, a nie do któregoś z innych najemców korzystających z przekazanych im przez pozwanego worków po paszach, czy też w istocie do samego powoda, zaś odnośnie hałd popiołu – okoliczność ta podniesiona przez powoda w trakcie jego zeznań pozostała bliżej niesprecyzowana, zaś twierdzenia o poniesieniu kosztów w kwocie 500 złotych tytułem jej utylizacji – całkowicie gołosłowne. Na marginesie jedynie w tym miejscu wskazać należy, że powód wprost wskazał, że nie poniósł żadnych kosztów z tytułu wywozu śmieci mających należeć do pozwanego. Natomiast co do zeznań powoda w zakresie szkód w lokalu należy zauważyć, że powód sprecyzował je dopiero na rozprawie w dniu 03 stycznia 2024 roku, powód wówczas wskazywał, że w celu przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego należy zamurować otwór wykonany przez pozwanego, wymienić drzwi, w których pozwany wyciął

dziurę, naprawić ściany po ściankach działowych, zamurować kołki i odmalować, powód wskazał także na zniszczenie instalacji elektrycznej. Powyższe jakkolwiek częściowo znajduje odzwierciedlenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, za wyjątkiem uszkodzeń instalacji elektrycznej, niemniej jednak zważyć należy, że pozwany nie był zobowiązany do przywrócenia stanu lokalu do stanu pierwotnego, część zaś wskazywanych przez powoda uszkodzeń mogła mieścić się w ramach normalnego użytkowania, zaś co do części – otwór w ścianie pomiędzy magazynami, tę samą okoliczność strony oceniały odmiennie (powód jako szkodę, choć wskazywał w swoich zeznaniach, że to zaaprobował, pozwany zaś – jako nakład na lokal powoda).

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania pozwanego D. W. w zakresie, w jakim wskazywał on na dokonanie przez niego nakładów w postaci utwardzenia podjazdu, jak też częściowego wyburzenia ściany pomiędzy pomieszczeniami magazynowymi oraz w tej części, w jakiej potwierdził on wycięcie dziury w wewnętrznych drzwiach oraz pozostawienie śladów po mocowaniu ścianki działowej. Pozwany wskazał również na wysokość czynszu – 1 000 złotych plus vat, z tym, że zaprzestał płacenia równowartości podatku vat, jak powód zakończył działalność gospodarczą oraz 1 000 złotych za dodatkowe pomieszczenie, pozwany zaprzeczył przy tym, by strony prowadziły rozmowy na temat zmiany wysokości czynszu, jak też, by zgodził się na jego podwyższenie. Pozwany zeznawał spójnie na temat przebiegu współpracy stron, dokonywanych z tytułu najmu rozliczeń, w tym także w zakresie formy tych rozliczeń, jak i okoliczności zakończenia współpracy. Jakkolwiek Sąd dał wiarę pozwanemu, że informował świadka E. L. w maju – czerwcu 2021 roku o zamiarze, a później nawet i o konkretnym terminie wyprowadzki, i to z intencją, by ten przekazał te informacje powodowi, niemniej jednak nie mogło to nastąpić ze skutkami dla powoda i być uznane za złożenie przez pozwanego powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, albowiem jak wynikało z zeznań powoda świadek E. L. nie był jego pełnomocnikiem, był uprawniony do odbioru czynszu najmu i należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od pozwanego i poprzez niego odbywał się kontakt stron, gdyż z uwagi na konflikt między nimi, strony nie kontaktowały się osobiście. Pozwany wskazał przy tym, że nie pozostawił żadnych śmieci, a po interwencji Straży Miejskiej zabrał to, co do niego należało spośród rzeczy, które się wówczas na posesji znajdowały.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 06 marca 2024 roku Sąd na podstawie art. 205<sup>3</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. pominął zgłoszony przez powoda dowód z opinii biegłego sądowego na fakt ustalenia wysokości kosztów przywrócenia lokalu powoda do stanu pierwotnego (k. 186v akt) uznając go za spóźniony (pozwany już bowiem w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym kwestionował nie tylko fakt pozostawienia lokalu w stanie pogorszonym, ale też i wysokość roszczenia powoda w tym zakresie w kwocie 4 180 złotych (łącznie z kosztami wywiezienia śmieci), tymczasem wniosek ten został złożony dopiero po przesłuchaniu części świadków, na kolejnym terminie rozprawy), jak też w okolicznościach niniejszej sprawy – za zbędny. W pierwszej kolejności wskazać bowiem należy, że przedmiotowym dowodem powód chciał wykazać ewentualną szkodę w lokalu wynajmowanym pozwanemu. Niemniej należało zauważyć, że zgodnie z treścią art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego (a więc powoda) przeciwko najemcy (a więc pozwanemu) o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. A skoro w niniejszej sprawie zwrot lokalu powodowi nastąpił we wrześniu 2021 roku (co było w istocie pomiędzy stronami niesporne), to roszczenie powoda w dacie wniesienia pozwu (w dniu 31 grudnia 2022 roku, k. 12 akt) było już przedawnione. Z uwagi zatem na powyższe, nawet w przypadku wykazania przez powoda odpowiedzialności pozwanego co do zasady za ewentualne szkody w lokalu, Sąd nie mógłby powyższego roszczenia uwzględnić, z uwagi na fakt, że powództwo w tym zakresie zostało wytoczone po upływie okresu przedawnienia, o czym szerzej w poniższej części uzasadnienia. Niezależnie od powyższego należy zauważyć także i to, że z uwagi na brak inicjatywy dowodowej powoda, dowód ten nie pozwoliłby na ustalenie wysokości ewentualnej szkody w lokalu. W aktach sprawy brak jest bowiem materiału dowodowego, który mógłby służyć za podstawę opinii w tym zakresie. W celu ustalenia wysokości kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego powód przede wszystkim winien był wskazać i wykazać, że pozwany zobowiązany był lokal ten do takiego stanu przywrócić, próżno natomiast w zawartej umowie takiego zobowiązania szukać. Umowa w punkcie 4 przewidywała jedynie, że za wszelkie szkody powstałe w wyniku użytkowania lokalu odpowiedzialny jest najemca (k. 6), nie zobowiązywała go natomiast do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, zaś z treści art. 675 k.c. wynika, że najemca odpowiada za pogorszenie przedmiotu najmu ponad to wynikające z normalnego użytkowania.

Żadna ze stron nie złożyła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. na powyższą czynność procesową Sądu.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powód A. P. domagał się zasądzenia od pozwanego D. W. kwoty 37 900 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu – tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...) (w zakresie kwoty 33 390,00 złotych), opłat za wodę i prąd (w zakresie kwoty 330 złotych), a także odszkodowania za zniszczenie pomieszczeń i wywóz nieczystości stałych (w zakresie kwoty 4 180 złotych).

Kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu pozwany D. W. wskazał, że do grudnia 2018 roku uiszczać miał na rzecz powoda tytułem czynszu najmu kwotę 1 000 złotych netto powiększoną o wartość podatku vat, tj. o kwotę 230 złotych. Od stycznia 2019 roku powód nie prowadził już jednakże działalności gospodarczej i w związku z tym nie mógł wystawiać faktur, co w ocenie pozwanego zmniejszyło wartość umowy o 230 złotych, tj. o kwotę podatku, a powód pomimo tego, że nie był płatnikiem podatku vat – naliczał ten podatek. Pozwany podniósł, że żądana przez powoda kwota 690 złotych nie jest mu zatem należna, albowiem stanowi ona niezasadnie naliczony przez powoda podatek vat od należności czynszowych przypadających za okresy, kiedy powód nie był już płatnikiem tego podatku.

Pozwany przyznał przy tym również, że w czasie trwania najmu zwiększyła się powierzchnia wynajmowana od powoda i strony uzgodniły dodatkową kwotę czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych, którą regulował gotówką.

Odnosząc się do żądania przez powoda: kwoty 2 200 złotych za miesiąc sierpień 2019 roku, kwoty 10 500 złotych (po 500 złotych miesięcznie za okres od września 2019 roku do maja 2021 roku), kwoty 5 000 złotych (po 2 500 złotych miesięcznie za okres od czerwca do lipca 2021 roku) oraz kwoty 15 000 złotych (po 3 000 złotych miesięcznie za okres od sierpnia do grudnia 2021 roku), pozwany wskazał, że nie ma wiedzy, na jakiej podstawie powód dokonał tychże naliczeń. Pozwany podniósł, że uiszczał czynsz w dotychczasowej wysokości i zaprzeczył, ażeby strony dokonywały odnośnie do jego wysokości jakichkolwiek innych ustaleń. Pozwany wskazał przy tym, że dokonał płatności czynszu najmu za okres do września 2021 roku, albowiem wtedy zgodnie z ustaleniami stron opuścił wynajmowane pomieszczenia. W związku zaś z tym, że strony przestały wówczas względem siebie świadczyć obowiązki wynikające z umowy, brak jest podstaw, ażeby pozwanego obciążać czynszem najmu za kolejne miesiące, tym bardziej wedle ustalonej jednostronnie przez powoda nowej stawki. Co do roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu, pozwany zaprzeczył, jakoby miały one miejsce, nadto zarzucił, że powód nie wskazał ani nie wykazał na czym miałyby one polegać, a także, w jaki sposób powód wyliczył dochodzoną pozwem kwotę. Pozwany podniósł w tym zakresie również zarzut przedawnienia roszczenia. Co do roszczeń z tytułu nieuregulowanych opłat za media (woda i prąd) pozwany wskazał, że powód nie wykazał, co konkretnie i z jakiego tytułu składa się na dochodzoną pozwem należność, ani za jaki okres powód dochodzi zapłaty.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej niniejszym pozwem z wierzytelnością pozwanego przysługującą mu względem powoda, a wynikającą z poczynionych nakładów na wynajmowany lokal w łącznej kwocie 8 500 złotych, pozwany wskazał bowiem, że dokonał utwardzenia podjazdu (7 000 złotych) oraz wykonał przejście pomiędzy wynajmowanymi pomieszczeniami i naprawił podsadzkę (1 500 złotych).

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że strony w dniu 16 listopada 2017 roku zawarły na piśmie umowę najmu numer (...) dotyczącą lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...), w skład którego wchodziły trzy pomieszczenia wraz z sanitariatami, w tym pomieszczenie z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu oraz dwa pomieszczenia magazynowe, za zapłatą czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych netto powiększonego o podatek vat w wysokości 23% miesięcznie (przy czym obowiązkiem najemcy była też zapłata należności związanych ze zużyciem prądu, wody i wywozem nieczystości). Niesporne było również, że strony uzgodniły możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jakkolwiek zaś sama umowa została zawarta na okres sześciu miesięcy, nie było wątpliwości, że najem powyższego lokalu był kontynuowany przez strony po upływie tego

okresu na dotychczasowych warunkach, co oznaczało, że został on przedłużony na czas nieoznaczony. Zgodnie bowiem z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieokreślony. Nie było też sporu co do tego, że po jakimś czasie (jednakże powód nie wykazał, kiedy to nastąpiło, zaś Sąd ustalił, że miało to miejsce co najmniej od grudnia 2019 roku, od tego okresu bowiem pojawia się dodatkowa płatność ze strony pozwanego), strony powiększyły przedmiot najmu o dodatkowe pomieszczenie magazynowe, za zapłatą czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych miesięcznie, gotówką. Wreszcie niesporne było również, że z końcem września 2021 pozwany opuścił lokal powoda z uwagi na przeniesienie siedziby swojego przedsiębiorstwa w inne miejsce, zaś fakt opuszczenia lokalu powoda przez pozwanego oraz stan tego lokalu powód niezwłocznie, jeszcze we wrześniu 2021 roku, zweryfikował.

Kwestią sporną, a przez to wymagającą rozstrzygnięcia przez Sąd było ustalenie, kiedy doszło do rozwiązania umowy, za jaki okres w związku z tym pozwany obowiązany jest uiszczyć powodowi czynsz, a także w jakiej wysokości, nadto w jakiej wysokości czynsz ten był należny powodowi począwszy od stycznia 2019 roku, jaka jego część została uiszczona przez pozwanego, jak również ewentualnie, czy i w jakiej wysokości pozwany jest zobowiązany do uiszczonych należności dokonać dopłat, ponadto w sprawie należało ustalić także, czy w związku z zawartą umową i użytkowaniem lokalu przez pozwanego doszło do szkody po stronie powoda związanej z pogorszeniem się stanu lokalu, jak również związanej z koniecznością wywozu pozostawionych przez pozwanego odpadów. Spornym w sprawie było także i to, czy pozwany rozliczył się powodem z tytułu mediów zużytych w trakcie najmu lokalu, a także, czy przysługuje mu względem powoda wierzytelność z tytułu nakładów poczynionych na lokal w łącznej kwocie 8 500 złotych, którą przedstawił do potrącenia.

Zgodnie z treścią 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 już zasygnalizowano powyżej, umowa została przez strony zawarta na czas określony wynoszący sześć miesięcy, począwszy od dnia 01 grudnia 2017 roku. Po upływie powyższego terminu strony kontynuowały jednak współpracę, wskutek czego należało uznać, że zawarta przez nie umowa zgodnie z art. 674 k.c. przekształciła się w umowę bezterminową. Z kolei stosownie do treści art. 673 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych (...). W umowie z dnia 16 listopada 2017 roku strony zgodnie postanowiły, że każdej z nich przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu jej wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie powód domagając się od pozwanego zapłaty czynszu najmu za miesiące październik, listopad i grudzień 2021 roku wywodził, że bez znaczenia pozostaje to, że pozwany opuścił lokal powoda we wrześniu 2021 roku, albowiem nie wypowiedział on wcześniej łączącej strony umowy ani pisemnie ani też ustnie. Pozwany z kolei wskazywał, że umowa uległa rozwiązaniu z chwilą opuszczenia przez niego lokalu powoda, a o fakcie zakończenia współpracy i chęci rozwiązania najmu z końcem września 2021 roku informował on uprzednio przedstawiciela powoda – świadka E. L..

Jak wynikało z przeprowadzonych w sprawie dowodów, z uwagi na pogorszenie się relacji pomiędzy stronami, unikały one wzajemnego, zwłaszcza osobistego, kontaktu. W związku z tym pozwany, za zgodą i wiedzą powoda, należności czynszowe, płatne gotówką, a także z tytułu zużycia mediów, przekazywał za pokwitowaniem E. L.. Również i E. L. pozwany w miesiącu maju, czy też czerwcu 2021 roku przekazał informację, że zamierza zrezygnować z lokalu powoda i że będzie chciał się wyprowadzić z chwilą wyprzedania części towaru prosząc go jednocześnie o przekazanie tejże informacji powodowi. Jak jednakże wynikało z zeznań samego E. L., nie posiadał on umocowania powoda do reprezentacji jego (powoda) interesów w relacjach z pozwanym, czy innymi najemcami, został on jedynie poproszony o odbiór należności czynszowych od pozwanego. Taki zakres umocowania potwierdził przesłuchiwany na rozprawie powód, który wskazał, że wyraził jedynie zgodę na odbiór gotówki przez E. L..

W ocenie Sądu z powyższego jednoznacznie wynika więc, że pozwany nie mógł skutecznie złożyć – a więc ze skutkami dla powoda – oświadczenia o wypowiedzeniu umowy powodowi wobec E. L., gdyż ten nie był umocowany do

odbierania tego rodzaju oświadczeń (materialnoprawnych) w imieniu i na rachunek powoda. Oświadczenie takie (o wypowiedzeniu umowy najmu) pozwany winien był więc złożyć bezpośrednio powodowi, a w sprawie pozwany nie wykazał, ażeby taka sytuacja miała miejsce, stąd też uznać należało, że umowa nie rozwiązała się z końcem września 2021 roku, kiedy to pozwany lokal powoda opuścił. Wskazać przy tym należy, że czynsz jest ekwiwalentem należnym wynajmującemu w zamian za używanie rzeczy przez najemcę, przy czym obowiązek jego zapłaty ciąży na najemcy już w związku z samą możliwością korzystania z rzeczy, choćby do faktycznego korzystania nie doszło. Oznacza to, że nawet w sytuacji, w której pozwany opuścił lokal powoda, to bez jednoczesnego rozwiązania umowy nadal był on zobowiązany do regulowania należności czynszowych, tym bardziej, że zachowanie powoda, który domagał się zapłaty czynszu najmu za późniejszy okres wskazywało na brak jego woli w rozwiązaniu umowy w tym czasie (wrzesień 2021 roku) za zgodą obu stron.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynikało przy tym, że powód z całą pewnością uzyskał wiedzę o opuszczeniu lokalu przez pozwanego we wrześniu 2021 roku, jak bowiem sam wskazał – został o tym poinformowany przez jednego z najemców, po czym dwa dni później przyjechał do lokalu i ustalił, że wszystkie rzeczy pozwanego zostały przez niego zabrane.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 lutego 1987 roku (sygn. akt II CR 10/87) każde opróżnienie rzeczy (lokalu) przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu rzeczy (lokalu) jest równoznaczne z jego wydaniem. Chodzi bowiem o odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w jakikolwiek sposób (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 lipca 2005 roku (sygn. akt II CZP 47/05)). A zatem zwrotem rzeczy jest stworzenie takiej sytuacji, w której wynajmujący ma wiedzę i możliwość objęcia rzeczy we władanie i bez znaczenia dla jego dokonania pozostaje np. niesporządzenie protokołu przekazania w formie pisemnej, który niewątpliwie należy uznać za porozumienie w kwestii przeniesienia posiadania. Zwrot rzeczy po zakończeniu stosunku najmu następuje więc poprzez faktyczne (fizyczne) jej wydanie wynajmującemu.

Zdaniem Sądu w tej sytuacji uznać należało, że wynajmowany lokal został powodowi zwrócony, a powód mógł go bez żadnych przeszkód objąć w posiadanie. Takie zachowanie pozwanego polegające na opuszczeniu lokalu i oddaniu go do dyspozycji powoda w ocenie Sądu było zaś wyrazem jego woli w przedmiocie zakończenia umowy, a zatem należy potraktować je jako oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy. Uwzględniając zaś jej (umowy) brzmienie odnośnie do przewidzianego przez strony okresu wypowiedzenia wynoszącego miesiąc, umowa stron uległa zatem w okolicznościach niniejszej sprawy rozwiązaniu, z inicjatywy pozwanego, z dniem 31 października 2021 roku, stąd też jej późniejsze wypowiedzenie przez powoda na piśmie (w listopadzie 2021 roku) nie miało już żadnego prawnego znaczenia.

Powodowi zatem należny jest czynsz najmu wyłącznie za okres do miesiąca października 2021 roku (włącznie), bo to z końcem tego miesiąca pomiędzy stronami ustał stosunek najmu, zatem jego żądanie w zakresie czynszu najmu za okres listopada i grudnia 2021 roku nie było zasadne (2 x 3 000 złotych). Sąd zważył przy tym, że umowa stron przewidywała formę pisemną jedynie dla zmiany postanowień umowy, i to nie pod rygorem nieważności, a zatem jej wypowiedzenie mogło być dokonane w dowolnej formie, także przez czynności faktyczne i w sposób dorozumiany.

Odnośnie natomiast do wysokości czynszu najmu, to w pierwszej kolejności wskazać należy, że początkowo, po zawarciu umowy w 2017 roku, czynsz ten, zgodnie z ustaleniami stron, wynosił 1 000 złotych netto, przy czym powiększany był o podatek vat w wysokości 23% (czyli o 230 złotych). Podatek ten, co oczywiste, nie stanowił przychodu powoda, albowiem należny był on jako danina publicznoprawna – Skarbowi Państwa. Niesporne przy tym było, że z dniem 01 stycznia 2019 roku powód zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej, stąd też nie był on uprawniony do wystawiania faktur vat, jak też zobowiązany do rozliczania powyższego podatku. W tej sytuacji skoro zgodnie z umową czynsz najmu stanowiący przychód powoda wynosił 1 000 złotych, zaś jego dodatkowym składnikiem był podatek vat należny w istocie nie powodowi, tylko Skarbowi Państwa, to z chwilą gdy odpadła podstawa rozliczania się z tego podatku przez powoda, nie było podstaw do domagania się przez niego czynszu najmu w kwocie obejmującej również wartość tego podatku. W tej zaś sytuacji niezasadne było żądanie powoda w

zakresie kwoty 690 złotych mającej stanowić dopłatę do czynszu najmu za okres od stycznia do marca 2019 roku w wysokości odpowiadającej kwocie podatku vat (230 złotych x 3). Bez znaczenia przy tym pozostawało, że powód uiszczał zryczałtowany podatek od najmu, albowiem to jest podatek dochodowy, który zobowiązany był uiszczać niezależnie od tego, czy był przedsiębiorcą, czy też nie i nie miał on – zgodnie z umową – charakteru cenotwórczego co do czynszu najmu. Powód jako przedsiębiorca wynajmujący lokale niemieszkalne płacił bowiem vat niezależnie od ryczału od najmu, zaś zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej nie miało wpływu na opodatkowanie zryczałtowanym podatkiem od najmu jako podatkiem dochodowym.

W tej sytuacji w ocenie Sądu nie było wątpliwości, że pozwany zobowiązany był od stycznia 2019 roku do uiszczania czynszu najmu w kwocie 1 000 złotych oraz w dodatkowej kwocie 1 000 złotych – po wynajęciu dodatkowego pomieszczenia, a zatem łącznie kwotę 2 000 złotych. Tymczasem powód domagał się od pozwanego dopłaty ustalając czynsz najmu w sierpniu 2019 roku na kwotę 2 200 złotych, od września 2019 roku do lipca 2021 roku na kwotę 2 500 złotych, zaś od sierpnia 2021 roku – na kwotę 3 000 złotych.

W pierwszej kolejności zważyć należało, że umowa stron nie przewidywała okresowej, niejako automatycznej, waloryzacji czynszu najmu, nie dawała również powodowi uprawnienia do dokonania jednostronnie takiej zmiany ani nie przewidywała, że milczenie pozwanego co do propozycji wynajmującego (powoda) odnośnie do zmiany wysokości czynszu uznane będzie za jej zaakceptowanie. W tej zaś sytuacji zmiana wysokości czynszu najmu mogła zostać dokonana wyłącznie poprzez zmianę umowy, przy czym jak już wskazano powyżej, zmiana taka dla swej ważności nie wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności, a więc mogła zostać dokonana także w sposób dorozumiany, byleby wola stron wyrażona została jednoznacznie. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu powód za pomocą zaoferowanych dowodów nie zdołał jednak wykazać, że strony uzgodniły jakiegokolwiek podwyższenie stawki czynszu najmu. Na okoliczność bowiem zmiany wysokości czynszu najmu do kwoty 2 200 złotych, a następnie 2 500 złotych i 3 000 złotych powód zaoferował swoje niezwykle lakoniczne w tej części zeznania oraz przedłożył jedynie pismo z dnia 15 sierpnia 2021 roku (k. 196 akt), z którego wynikało, że w ocenie powoda aktualną stawką najmu jest kwota 2 500 złotych, zaś od sierpnia 2021 roku będzie ona wynosiła kwotę 3 000 złotych. Jednocześnie powód żadnym dowodem nie wykazał, ażeby pozwany zaakceptował powyższe stawki, a pozwany okoliczność tę kategorięcznie kwestionował, w tym w swoich zeznaniach. Uznać zatem należało, że jednostronne propozycje powoda co do podwyższenia czynszu najmu do kwoty 2 200 złotych (sierpień 2019 roku), a następnie do kwoty 2 500 złotych (od września 2019 roku) i do kwoty 3 000 złotych (od sierpnia 2021 roku) w żadnej mierze nie przesądzały o ustaleniu przez strony czynszu najmu w takich właśnie wysokościach. Pozwany bowiem, niezależnie od tego, że nie odbierał pism kierowanych do niego przez powoda w tej kwestii (wysłanych na prawidłowy adres), to swoim zachowaniem wyrażał brak akceptacji tej wysokości płacąc czynsz w dotychczasowej wysokości (tj. w łącznej kwocie 2 000 złotych). Porozumienie w kwestii wysokości czynszu wymaga zaś zgodnych oświadczeń woli obu stron, wyrażonych choćby w sposób dorozumiany (np. poprzez zapłatę czynszu w nowej wysokości), nie może natomiast wynikać z jednostronnego jej narzucenia przez powoda z określonymi przez siebie skutkami, tym bardziej, że powód nie wykazał, że strony uzgodniły, że nieodebranie przez najemcę pisma wynajmującego z ofertą podwyższenia stawki czynszu będzie oznaczało akceptację tej stawki przez pozwanego. Powód nie wykazał więc konsensusu stron w tym zakresie, a więc nie sposób uznać, że był on uprawniony do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu w kwocie 2 200 złotych za sierpień 2019 roku oraz za okres od września 2019 roku do lipca 2021 roku w kwocie po 2 500 złotych, zaś za okres od sierpnia 2021 roku do końca trwania umowy – w kwocie po 3 000 złotych. W konsekwencji powyższego w ocenie Sądu w okresie od zwiększenia powierzchni najmu do zakończenia między stronami stosunku najmu (a więc do października 2021 roku) pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu najmu w kwocie po 2 000 złotych miesięcznie.

Jak wynikało przy tym z przeprowadzonych w sprawie dowodów, w tym dowodów przelewów na rachunek bankowy powoda i pokwitowań wpłat przedłożonych przez pozwanego, pozwany:



- za sierpień 2019 roku uregulował tytułem czynszu najmu kwotę 1 000 złotych, stąd też – jako że powód nie wykazał, by w tym okresie zwiększeniu uległa powierzchnia najmu – niezasadne było domaganie się od pozwanego dopłaty w kwocie 2 200 złotych, a w konsekwencji uznać należało, że strony pozostają rozliczone,
- za okres wrzesień – listopad 2019 roku regulował tytułem czynszu najmu kwoty po 1 000 złotych, stąd też – jako że powód nie wykazał, by w tym okresie zwiększeniu uległa powierzchnia najmu ani by uzgodniony czynsz wynosił łącznie 2 500 złotych – niezasadne było domaganie się od pozwanego dopłaty w kwocie po 500 złotych, a w konsekwencji uznać należało, że strony pozostają rozliczone,
- za okres od grudnia 2019 roku do kwietnia 2021 roku włącznie regulował na rzecz powoda czynsz najmu w łącznej kwocie 2 000 złotych miesięcznie (1 000 złotych przelewem i 1 000 złotych w gotówce do rąk E. L.), stąd też – jako że powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił łącznie 2 500 złotych, za ten okres strony pozostają rozliczone, a żądanie powoda co do dopłaty za ten okres po 500 złotych nie było zasadne.

Powód domagał się również dopłaty w kwocie 500 złotych tytułem czynszu najmu za maj 2021 roku. Odnośnie do tego okresu, to Sąd zważył, że pozwany przedłożył dowód wskazujący na uregulowanie przez niego czynszu najmu jedynie w kwocie 1 000 złotych przelewem, a zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda kwoty 2 000 złotych (powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił łącznie 2 500 złotych). W tej sytuacji zasadne było uwzględnienie roszczenia powoda za ten okres jedynie co do żądanej kwoty 500 złotych.

Powód domagał się również kwoty 5 000 złotych tytułem czynszu najmu za okres czerwca i lipca 2021 roku (2 x 2 500 złotych). Odnośnie do tego okresu, to Sąd zważył, że jakkolwiek pozwany wskazywał, że czynsz w kwocie po 2 000 złotych miesięcznie za ten okres został przez niego uregulowany, to jednak nie przedłożył żadnego obiektywnego dowodu, z którego okoliczność ta wynikałaby, a to jego (pозwanego) po myśli art. 6 k.c. obciążał ciężar dowodu w wykazaniu spełnienia świadczenia. W tej sytuacji, kiedy to – mając na względzie powyższe rozważania – pozwany zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu za czerwiec i lipiec 2021 roku w łącznej kwocie 4 000 złotych (2 x 2 000 złotych, powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił po 2 500 złotych miesięcznie), zasadne było uwzględnienie roszczenia powoda za ten okres w kwocie 4 000 złotych.

Powód domagał się również kwoty 3 000 złotych tytułem czynszu najmu za sierpień 2021 roku. Odnośnie do tego okresu, to Sąd zważył, że pozwany przedłożył dowód wskazujący na uregulowanie przez niego czynszu najmu jedynie w kwocie 1 000 złotych przelewem, a zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda kwoty 2 000 złotych (powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił 3 000 złotych miesięcznie). W tej sytuacji zasadne było uwzględnienie roszczenia powoda za ten okres jedynie co do kwoty 1 000 złotych.

Powód domagał się również kwoty 3 000 złotych tytułem czynszu najmu za wrzesień 2021 roku. W tej sytuacji, kiedy to – mając na względzie powyższe rozważania – pozwany zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu za ten miesiąc w kwocie 2 000 złotych (powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił 3 000 złotych miesięcznie), zasadne było uwzględnienie roszczenia powoda za ten okres w kwocie 2 000 złotych.

Powód domagał się również kwoty 3 000 złotych tytułem czynszu najmu za październik 2021 roku. W tej sytuacji, kiedy to – mając na względzie powyższe rozważania – pozwany zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu za ten miesiąc w kwocie 2 000 złotych (powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił 3 000 złotych miesięcznie), zasadne było uwzględnienie roszczenia powoda za ten okres w kwocie 2 000 złotych.

Powód domagał się również kwoty 6 000 złotych tytułem czynszu najmu za okres listopada i grudnia 2021 roku. Jak już zaś wskazano w powyższej części uzasadnienia, umowa łącząca strony rozwiązała się w październiku 2021 roku, stąd w tym zakresie żądanie powoda nie było zasadne (nadto powód nie wykazał, by uzgodniony czynsz wynosił 3 000 złotych miesięcznie).

Reasumując, na uwzględnienie zasługiwało żądanie powoda związane z czynszem najmu w zakresie kwoty 9 500 złotych, tj. 500 złotych za maj 2021 roku, 2 000 złotych za czerwiec 2021 roku, 2 000 złotych za lipiec 2021 roku, 1

000 złotych za sierpień 2021 roku, 2 000 złotych za wrzesień 2021 roku i 2 000 złotych za październik 2021 roku. W pozostałej zaś części roszczenie powoda z tego tytułu Sąd uznał za niezasadne.

Odnosząc się natomiast do żądania kwoty 330 złotych tytułem rozliczenia za zużyty wodę i energię elektryczną, to w pierwszej kolejności wskazać należy, że w umowie strony przewidziały również, że obok czynszu najmu najemca będzie dodatkowo ponosił koszty zużycia wody według stawki w kwocie 13 złotych za m<sup>3</sup> (punkt 11), energii elektrycznej według wskazań liczników (punkt 12), a także kosztów wywozu nieczystości (punkt 13). Nadto, jak wynikało z przeprowadzonych w sprawie dowodów, strony rozliczały się okresowo z tego tytułu, przy czym pozwany należności regulował gotówką do rąk E. L.. Jednocześnie odnośnie powyżej żądanej przez powoda kwoty, mając na uwadze stanowisko pozwanego wyrażone już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, powód nie zdołał wykazać wysokości swojego roszczenia, nie zaoferował bowiem w istocie, poza swoimi lakonicznymi twierdzeniami, jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałaby żądana kwota, czy też sposób jej wyliczenia. Roszczenie powoda w tym zakresie nie poddaje się więc jakiegokolwiek weryfikacji przez Sąd, a wobec jego kwestionowania przez pozwanego, jako nieudowodnione nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosnie natomiast do żądania kwoty 4 180 złotych za zniszczone pomieszczenia i wywóz nieczystości stałych w kwocie 4 180 złotych, to w tym zakresie żądanie powoda także nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód nie wykazał, że dokonał wywozu jakichkolwiek nieczystości stałych pozostawionych przez powoda i że poniósł z tego tytułu jakiegokolwiek koszty. Na tę okoliczność nie przedstawił żadnych obiektywnych dowodów, wręcz przeciwnie – w swoich zeznaniach wyraźnie wskazał, że takich kosztów nie poniósł. Jednocześnie wskazana przez niego w czasie zeznań kwota 500 złotych, którą jakoby miał zapłacić za zutylizowanie „hałd popiołu” pozostała całkowicie gołosłowna, nie tylko w odniesieniu do faktu poniesienia tych kosztów, ale i rodzaju nieczystości, o których w toku całego procesu nie było mowy, tym bardziej, że sam powód wskazał, po interwencji Straży Miejskiej, wszystkie śmieci jakoby pozostawione przez pozwanego, poza cięższymi (bez bliższego ich wyjaśnienia), „zniknęły”.

Powód w ramach powyższego żądania domagał się również odszkodowania „za zniszczone pomieszczenia” (k. 16v akt). Jednocześnie w ostatecznie pominiętym przez Sąd wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego powód wskazywał m. in. na konieczność „ustalenia wysokości kosztów przywrócenia lokalu powoda do stanu pierwotnego” (k. 186v akt).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód nie wykazał za pomocą zaoferowanych dowodów, że obowiązkiem pozwanego po zakończeniu stosunku najmu było przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego, obowiązek taki nie wynika też przy tym z postanowień umowy, w której wskazano jedynie, że za wszelkie szkody powstałe w wyniku użytkowania lokalu (a nie w lokalu – przypis mój) odpowiedzialny jest najemca (punkt 4). Niezależnie jednak od tego zważyć należy, że zgodnie z treścią art. 666 k.c. najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Stosownie natomiast do treści art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli zatem najemca nie wywiązuje się z obowiązku wynikającego z art. 675 § 1 k.c. w zakresie zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym, tj. zwraca przedmiot najmu w stanie pogorszonym, a więc w stanie gorszym niż ten, który wynika z normalnego jego użytkowania, to stanowi to przypadek nienależytego wykonania zobowiązania, a wynajmujący może żądać naprawienia szkody (na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.).

W niniejszej sprawie z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynikało, że pozwany przed opuszczeniem wynajmowanego lokalu zdemontował postawioną przez siebie ściankę działową pozostawiając ślady po jej mocowaniu na ścianach i sufitach, nie odmalował ścian, jak też pozostawił wycięty otwór w jednych z drzwi wewnętrznych oraz nie zamurował wybitej częściowo ściany pomiędzy pomieszczeniami (co ułatwiało poruszanie się między nimi). Niezależnie od tego, że powód nie wykazał, że stanowiło to pogorszenie stanu lokalu ponad jego normatywne zużycie (wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego został pominięty), tym bardziej, że tę

samą okoliczność – brak zamurowania wybitej częściowo ściany pomiędzy pomieszczeniami pozwany traktował jako ulepszenie przedmiotu najmu, to pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda w tym zakresie i zarzut ten należało uznać za zasadny. Zgodnie bowiem z treścią art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego (powoda) przeciwko najemcy (pozwanemu) o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy (...) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Nie było wątpliwości w sprawie, że pozwany zwrócił powodowi wynajmowane pomieszczenia we wrześniu 2021 roku, a zatem w chwili wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. w dniu 31 grudnia 2022 roku, przedmiotowe roszczenie powoda było przedawnione (art. 118 k.c. zdanie ostatnie nie znajdował zastosowania, albowiem termin przedawnienia tego roszczenia był krótszy niż 2 lata).

Reasumując, na uwzględnienie zasługiwało żądanie powoda związane z czynszem najmu w zakresie kwoty 9 500 złotych. W pozostałej zaś części roszczenia powoda Sąd uznał za niezasadne z przyczyn wskazanych powyżej.

W ramach obrony przed roszczeniem powoda pozwany D. W. podniósł m. in. zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej niniejszym pozwem z wierzytelnością pozwanego przysługującą mu względem powoda, a wynikającą z poczynionych przez pozwanego nakładów na wynajęty lokal w łącznej kwocie 8 500 złotych, pozwany wskazał bowiem, że dokonał utwardzenia podjazdu (7 000 złotych) oraz wykonał przejście pomiędzy wynajmowanymi pomieszczeniami i naprawił podsadzkę (1 500 złotych).

Oceniając dokonane przez pozwanego potrącenie wzajemnych należności stron, wskazać należy, iż w ocenie Sądu złożone przez niego oświadczenie nie mogło odnieść zamierzonego przez niego skutku, i to z kilku przyczyn wskazanych poniżej.

Zgodnie z treścią art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Jak wynika natomiast z treści przepisu art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Procesowy zarzut potrącenia jest związany z potrąceniem w sensie materialnoprawnym, ponieważ bez dokonania potrącenia jest on nieskuteczny. Zarówno wtedy, gdy oświadczenie o potrąceniu zostało złożone poza procesem, jak i wtedy, gdy złożono je łącznie z zarzutem w procesie, skuteczność tego zarzutu (potrącenia) jako czynności procesowej jest zależna od skuteczności samego potrącenia, jako czynności materialnoprawnej, albowiem to ono – oświadczenie o potrąceniu, stanowi podstawę materialnoprawną zarzutu potrącenia.

Nie ma oczywiście przy tym wątpliwości, że podniesienie w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, czy w późniejszym piśmie procesowym w toku postępowania (z zachowaniem terminu, o jakim mowa w art. 203<sup>1</sup> § 2 k.p.c.) zarzutu potrącenia jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej.

Odnosząc się do kwestii skuteczności oświadczenia o potrąceniu złożonego w przedmiotowej sprawie podkreślić należy, że zostało ono złożone przez samego pozwanego, przy czym miało ono formę zarzutu potrącenia zawartego w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, który podlegał doręczeniu pełnomocnikowi strony powodowej, wobec czego należało poddać pod ocenę skuteczność takiego oświadczenia. W tym względzie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 07 marca 2013 roku (sygn. akt II CSK 476/12) zajął, co zostało powszechnie zaaprobowane w orzecznictwie, stanowisko, że dla skuteczności oświadczenia o potrąceniu złożonego w procesie, ale i poza nim, ze względu na obowiązującą teorię oświadczeń woli uzależniającą powstanie prawem przewidzianego skutku prawnokształtującego danego oświadczenia woli od jego dojścia do adresata (art. 61 § 1 k.c.) konieczne jest dostarczenie takiego aktu woli strony składającej oświadczenie do strony będącej jego adresatem, a nie – jedynie do wiadomości jej pełnomocnika procesowego. Jeśli zatem pełnomocnik pozwanego składa w procesie w ramach obrony przed roszczeniem powoda oświadczenie o potrąceniu, to przewidziany w art. 498 § 2 k.p.c. skutek wzajemnego

umorzenia obu wierzytelności wystąpi z chwilą wystąpienia podstaw faktycznych do przyjęcia, że oświadczenie takie dotarło do strony, wobec której zostało ono skierowane. Dorozumiane udzielenie pełnomocnictwa nie może więc dotyczyć, w przeciwieństwie do złożenia oświadczenia o potrąceniu, przyjęcia oświadczenia o potrąceniu, bowiem oświadczenie to (jego przyjęcie) wywołuje dla strony powodowej – niekorzystne skutki. Tymczasem w niniejszej sprawie oświadczenie o potrąceniu (w formie zarzutu potrącenia), jak już wskazano, zostało zawarte w sprzeczności od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i w związku z tym doręczono pełnomocnikowi powoda, który posiadał umocowanie procesowe, tj. do reprezentowania powodowej spółki przed wszystkimi sądami oraz umocowanie do składania – ale nie przyjmowania – oświadczeń materialnoprawnych. Z uwagi na doniosłość prawną przyjęcia oświadczenia o potrąceniu konieczne jest więc do tego pełnomocnictwo szczególne lub doręczenie takiego oświadczenia bezpośrednio stronie osobiście (tak m. in. Sąd Apelacyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 89/13 oraz Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 kwietnia 2014 roku, sygn. akt VIII Ga 22/14), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Podkreślić raz jeszcze należy, że w przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony przeciwnej w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną nie sposób rozszerzać zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to dla tej strony niekorzystne. Dla skuteczności złożenia takiego oświadczenia, a w konsekwencji także wywołania skutku materialnoprawnego w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności (art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 498 § 2 k.c.) po drugiej stronie musi być obecna osoba zdolna do odbioru takiego oświadczenia – tj. strona działająca osobiście lub jej pełnomocnik upoważniony w sposób szczególny do odbioru oświadczeń o potrąceniu. Skoro zatem oświadczenie o potrąceniu mogłoby wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.), to nie mogłoby być ocenione jako skuteczne oświadczenie o potrąceniu doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi powoda (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lutego 2018 roku, sygn. akt V AGa 50/18). W niniejszej sprawie, jak wynika z treści pełnomocnictwa (k. 4 akt) pełnomocnik powoda nie był umocowany do przyjmowania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, w tym oświadczenia o potrąceniu.

Nadto wskazać należy, że aby złożone oświadczenie o potrąceniu było skuteczne, to musi istnieć stan wymagalności co najmniej wierzytelności po stronie potrącającego (czyli wierzytelności pozwanego), co w niniejszej sprawie także nie miało miejsca. W pewnych sytuacjach przy tym, by spełnić tę przesłankę (wymagalności) niezbędnym warunkiem jest doręczenie wezwania do zapłaty, dopiero bowiem, gdy wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna, oświadczenie o potrąceniu wywoła skutek w postaci umorzenia wierzytelności (o ile pozostałe warunki zostaną spełnione).

W przypadku zobowiązań bezterminowych – a niewątpliwie taki charakter ma roszczenie pozwanego (zwrot wartości nakładów) – dłużnik musiałby spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu go przez wierzyciela do wykonania zobowiązania (art. 455 k.c.), o ile nie wskazano innego terminu. A w związku z tym, że do potrącenia można przedstawić tylko wymagalną wierzytelność, wierzyciel – pozwany dla skuteczności potrącenia powinien być więc wcześniej wezwać dłużnika – powoda o zapłatę kwoty przedstawionej do potrącenia, gdyż wymagalność musi występować na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 03 września 2014 roku, sygn. akt V ACa 254/14 oraz Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 06 grudnia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1157/13). Tymczasem pozwany nie wzywał powoda do zapłaty kwoty 8 500 złotych. Skoro zatem pozwany nie wzywał powoda do zapłaty jakiegokolwiek kwoty (w tym kwoty 8 500 złotych) przed podniesieniem zarzutu potrącenia, to w chwili złożenia takiego oświadczenia (w formie zarzutu potrącenia w sprzeczności od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym), jego wierzytelność względem powoda nie była wymagalna, a więc nie mogła spowodować umorzenia wierzytelności powoda już choćby z tej przyczyny.

Wskazać należy, że zarzut potrącenia jest m. in. żądaniem skierowanym do Sądu, aby uznając jego skuteczność, uwzględnił to umorzenie wierzytelności powoda i w takim zakresie oddalił jego powództwo. Dla osiągnięcia skutku pozwany powinien zatem zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda wskazując przesłanki jej powstania i wysokość oraz dowody w celu ich wykazania, stosownie do rozkładu ciężaru dowodu wyrażonego w art. 6 k.c. Skoro zatem pozwany zgłosił zarzut

potrącenia przedstawiając do potrącenia z dochodzonym roszczeniem swoją wierzytelność w kwocie 8 500 złotych, to zgodnie z treścią art. 6 k.c. powinien wykazać istnienie i wysokość tej wierzytelności. Jak podkreślił bowiem Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 08 sierpnia 2005 roku (sygn. akt I ACa 1053/05) zarzut potrącenia jest w istocie formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Mają zatem do niego zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów na ich poparcie, a w szczególności dokładnego określenie wierzytelności, jej wysokości, a wreszcie wykazania jej istnienia. Samo oświadczenie o potrąceniu, czy podniesienie zarzutu potrącenia nie jest jeszcze dowodem na istnienie przesłane jego przesłanek, ani nie stanowi samo w sobie źródła kreacji wierzytelności, która powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści zaoferowanych dowodów. Jakkolwiek powód nie kwestionował, że pozwany dokonał utwardzenia podjazdu oraz wykonał przejście pomiędzy wynajmowanymi pomieszczeniami, to kwestię braku zamurowania tegoż otworu uznawał za pogorszenie przedmiotu najmu, a nie jego ulepszenie. Pozwany nie wykazał również wartości tychże nakładów. A zatem ustalenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, pozwany zaś wniosku takiego nie złożył. Ostatecznie jednakże powyższe okoliczności – jako podniesione w ramach nieskutecznego zarzutu potrącenia – pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym nie uzasadniały odmowy ochrony roszczenia powoda w zakresie uznanym przez Sąd za zasadny.

Mając więc na uwadze całokształt powyższych okoliczności Sąd w punkcie pierwszym wyroku na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 481 k.c. oraz na podstawie art. 498 k.c., art. 499 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 677 k.c. w zw. z art. 6 k.c. stosowanymi a contrario zasądził od pozwanego D. W. na rzecz powoda A. P. kwotę 9 500 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty.

W punkcie drugim wyroku uznając dalej idące powództwo, tj. co do kwoty 28 400 złotych (w tym – co do kwoty 23 890 złotych tytułem czynszu najmu i dopłat do czynszu najmu, co do kwoty 330 złotych tytułem opłat za media oraz co do kwoty 4 180 złotych tytułem odszkodowania za zniszczone pomieszczenia i wywóz nieczystości stałych) za niezasadne i nieudowodnione, Sąd na podstawie powyższych przepisów w zw. z art. 6 k.c. stosowanym a contrario oddalił je w tej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów określoną w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę w 25,07%, a pozwany w 74,93%. Koszty poniesione przez powoda wyniosły 5 512 złotych (opłata sądowa od pozwu – 1 895 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 3 600 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych). Pozwany nie poniósł żadnych kosztów.

Powodowi zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 1 381,86 złotych (25,07% z kwoty 5 512 złotych), którą to kwotę Sąd w punkcie trzecim wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 04 maja 2024 roku