

*Sygnatura akt II C 176/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodnicząca sędzia S.R. A. S.

Protokolant sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 listopada 2017 roku w Ł.

sprawy w powództwa A. J.

przeciwko K. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.500 zł (pięć tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 291,19 zł (dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewiętnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 176/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 lipca 2015 roku przeciwko K. K. powód A. J. reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 11 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz innych kosztów w kwocie 32,38 zł (opłaty za udostępnienie danych z rejestru P. - 31 zł oraz opłata manipulacyjna za złożenie pozwu – 1,38 zł).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 7 września 2014 roku powód zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. za cenę 95 500 złotych. Pozwany oświadczył, że nabędzie przedmiotowy lokal w wyniku spadkobrania po A. K. (1). Mając na względzie konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 grudnia 2014 roku. Przy umowie powód uiszczył pozwanemu zadatek w kwocie 5 500 złotych. W dniu 20 grudnia 2014 roku strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej, wyznaczając dodatkowy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, oznaczając go na 15 lutego 2015 roku. Po poinformowaniu powoda przez pozwanego o niezakończeniu postępowania spadkowego i niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej w oznaczonym w aneksie terminie, powód oświadczył pozwanemu iż odstępuje od umowy i zażądał zapłaty dwukrotności wpłaconego zadatku. Do niewykonania umowy doszło z wyłącznej winy pozwanego, który to nie przeprowadził postępowania spadkowego w ustalonym przez strony terminie. W przedmiocie odsetek ustawowych od dochodzonej pozwem kwoty, powód wskazał, iż żąda odsetek od dnia następnego po upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego do spełnienia świadczenia, tj. od 2 marca 2015 roku.

(pozew k. 4-7, pełnomocnictwo k. 12)

W dniu 8 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I Nc 1815/15 wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 37)

W sprzeciwie z dnia 2 marca 2016 roku pozwany reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata podniósł zarzut niewłaściwości sądu wynikającej z zawartej między stronami umowy przedwstępnej i wniósł o przekazanie sprawy do rozpoznania do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi jako właściwego miejscowo.

Nadto wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut potrącenia należności z tytułu zadatku z należnością pozwanego w kwocie 3 500 złotych wynikającą ze szkody jaką poniósł pozwany przez to, że powód zamieszkiwał w lokalu przy ulicy (...) bez opłacania czynszu najmu, czym powód został bezpodstawnie wzbogacony.

Pozwany nadto wyjaśnił, że dołożył należytej staranności w zakresie przeprowadzenia postępowania spadkowego i nie jest odpowiedzialny za szybkość procedowania w sądzie. Powód zdawał sobie sprawę, że bez zakończenia sprawy spadkowej nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, gdyż ten już w dniu 10 lutego 2015 roku kupił mieszkanie pozostające w zasobach tej samej spółdzielni mieszkaniowej co lokal pozwanego, zatem nie był już wówczas zainteresowany nabyciem od pozwanego lokalu.

(sprzeciw k. 39-45, pełnomocnictwo k. 47)

Postanowieniem z dnia 4 maja 2016 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.

(postanowienie k. 57)

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 27 lipca 2017 roku pełnomocnik powoda w osobie adwokata zaprzeczył jakoby powód w chwili zawierania umowy przedwstępnej miał świadomość o toczącym się postępowaniu spadkowym. Pozwany poinformował powoda o tym postępowaniu przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z poinformowaniem powoda przez pozwanego po 20 stycznia 2015 roku o niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej także w terminie oznaczonym w aneksie to umowy przedwstępnej, powód odstąpił od umowy. Zakup przez powoda lokalu mieszkalnego nie był przyczyną odstąpienia przez niego od umowy z pozwanym. W ocenie powoda pozwany działał z pełną świadomością niemożności zawarcia umowy w oznaczonym przez strony terminie, co świadczy o winie pozwanego. Pozwany nie poinformował powoda o postępowaniu spadkowym, ani o ryzyku związanym z jego niepewnym wynikiem. Odnosząc się do zarzutu potrącenia, powód podniósł, iż nigdy nie zostało złożone wobec niego oświadczenie o potrąceniu ani nie został on wezwany przez pozwanego do zapłaty kwoty 3 500 złotych. Zgodnie z umową przedwstępną powód zobowiązany był do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za lokal. Wolą stron nie było zawarcie umowy najmu a umowy sprzedaży. Strony nigdy nie ustalały, iż powód będzie ponosił koszt czynszu najmu.

(odpowiedź na sprzeciw k. 90-92, pełnomocnictwo k. 75)

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

W dniu 7 września 2014 roku pozwany K. K. jako sprzedający zawarł z powodem A. J. jako kupującym przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W § 1 ust. 1 sprzedający oświadczył, iż będzie właścicielem tego lokalu na podstawie dziedziczenia po A. K. (1). W § 2 ust 1 umowy strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 95 500 złotych. Zgodnie z § 2 ust 2 umowy kupujący wręczył sprzedającemu kwotę 5 500 złotych tytułem

zadatku, a sprzedający potwierdził jej odbiór. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 30 grudnia 2014 roku. (§ 2 ust 3 umowy).

W umowie strony postanowiły, że z dniem podpisania umowy kupujący zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów administracyjnych związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego (§ 2 ust. 4 umowy).

Stosownie do § 5 umowy w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać.

Zgodnie z § 6 umowy w razie niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, kupujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i żądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek.

(umowa przedwstępna k. 21-23)

W dniu 26 sierpnia 2014 roku K. K. złożył w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po A. K. (1). Pierwszy termin rozprawy w tej sprawie został wyznaczony na dzień 20 stycznia 2015 roku. Tego dnia rozprawa w tej sprawie została odroczona bez terminu z uwagi na konieczność dokonania ogłoszeń o toczącym się postępowaniu.

(kserokopia wniosku k. 48, wezwanie k. 49, odpis protokołu rozprawy k. 50-51)

Przed zawarciem umowy z dnia 7 września 2014 roku pozwany informował powoda, że w toku jest postępowanie spadkowe po A. K. (1), pokazał mu też jej akt zgonu, testament oraz potwierdzenie złożenia w Sądzie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku. Pozwany zakładał, że sądowe postępowanie spadkowe zostanie zakończone w ciągu 2-3 miesięcy od wniesienia wniosku, powiadomił o tym powoda, dlatego strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 grudnia 2014 roku.

(zeznania pozwanego k. 112, zeznania świadków: J. K. k. 109, A. K. (2) k. 110, E. W. (1) k. 110, E. W. (2) k. 110, J. W. k. 110)

Gdy pozwany otrzymał wezwanie na termin rozprawy w dniu 20 stycznia 2015 roku powiadomił o tym powoda. Pozwany zakładał, że w dniu 20 stycznia 2015 roku zostanie wydane przez Sąd postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku. Z tej przyczyny w dniu 20 grudnia 2014 roku strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania, zgodnie z którym termin na zawarcie umowy przyrzeczonej oznaczono do dnia 15 lutego 2015 roku, pozostawiając pozostałe warunki umowy bez zmian.

(zeznania pozwanego k. 112, zeznania powoda k. 111, aneks do umowy k. 24, zeznania świadków: E. W. (1) k. 110, E. W. (2) k. 110)

Po rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 roku i uzyskaniu przez powoda informacji, że postępowanie spadkowe nie zakończy się przed 15 lutego 2015 roku, powód podjął działania zmierzające do zakupu innej nieruchomości lokalowej. W dniu 10 lutego 2015 roku powód zawarł umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł.

(zeznania świadka E. W. (2) k. 110, pismo SM k. 88, akt notarialny k. 93-97, zeznania powoda k. 111)

W dniu 15 lutego 2015 roku powód wręczył pozwanemu pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej w terminie oznaczonym w umowie z dnia 7 września 2014 roku oraz aneksie do umowy z dnia 20 grudnia 2014 roku. Powołując się na § 6 umowy powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11 000 złotych stanowiącej dwukrotność zadatku w terminie 14 dni.

(pismo k. 25)

Postanowieniem z dnia 11 września 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1733/14 stwierdził, że spadek po A. K. (3) z domu K., córce F. i H., zmarłej w dniu 27 lipca 2014 roku, ostatecznie stała zamieszkałej w Ł., na podstawie testamentu notarialnego nabył K. K. w całości.

(odpis postanowienia k. 53)

Pozwany nie zwrócił powodowi wpłaconego zadatku.

(zeznania pozwanego k. 112)

Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, tj. dokumentach prywatnych złożonych do akt oraz potwierdzających się wzajemnie zeznaniach świadków, pozwanego i częściowo w zeznaniach powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim twierdził, iż w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie miał on wiedzy o toczącym się postępowaniu spadkowym, oraz, że dowiedział się o tym dopiero po rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 roku. Jak wynika z zeznań świadka J. W., w czasie kiedy miało dojść do podpisania umowy powód poinformował świadka, iż kwestie spadkowe nie są uregulowane. Okoliczność ta została potwierdzona również przez świadka E. W. (1), która wskazała, że powód jesienią mówił jej, iż pozwany ma do uregulowania sprawę spadkową, po zakończeniu której będzie dysponował dokumentami. Nadto powód mówił E. W. (1), że przedłużył umowę, gdyż pozwany nie załatwił jeszcze tej sprawy. Także świadkowi E. W. (2) powód powiedział – pod koniec roku 2014, że nie jest jeszcze przeprowadzona sprawa spadkowa. Poza tym powód sam w pozwie wyjaśnił: „mając na uwadze konieczność przeprowadzenia spadkowego strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 30 grudnia 2014 roku”. Także powód w pozwie wyjaśnił, że strony zawarły aneks do umowy, gdyż pozwany poinformował go, że nie przeprowadził jeszcze postępowania spadkowego /k.5/. Niezależnie od tego, twierdzenia powoda, że nie miał wiedzy o toczącym się postępowaniu spadkowym pozostają w sprzeczności w zasadami doświadczenia życiowego. Racjonalnie działająca osoba zawierając umowę przedwstępną (tym bardziej dotyczącą zakupu nieruchomości) dąży bowiem do uzyskania wszelkich informacji dotyczących tej transakcji, a także zapoznaje się z dokumentami niezbędnymi do jej sfinalizowania.

### **Sąd Rejonowy, zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Jak stanowi norma art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z normą zawartą w przepisie art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). Jak zaś stanowi § 3 powołanego przepisu w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353 § 1 k.c.).

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa także obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek

okoliczności, za które odpowiadają obie strony (przy odpowiedzialności obu stron znajdują zastosowanie ogólne reguły określone w art. 471 i n. k.c.). Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień. W konsekwencji zadatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona, a umowa lub przepis szczególny nie stanowią inaczej.

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowią inaczej (Adam Olejniczak komentarz do art. 394 k.c. [w:] SIP Lex).

Przenosząc powyższe ogólne rozważania, istotne z punktu widzenia naprowadzanych przez powoda podstaw prawnych żądania, na grunt niniejszego postępowania, w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż bezspornym w sprawie była okoliczność zawarcia przez strony umowy przedwstępnej, której przedmiotem była nieruchomość lokalowa oznaczona numerem 87 położona w Ł. przy ulicy (...), którą pozwany nabył w drodze dziedziczenia po A. K. (1). Bezspornym była także okoliczność zawarcia przez strony aneksu do umowy przedwstępnej zawierającego postanowienie zmieniające w zakresie daty zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczonej pierwotnie na 30 grudnia 2014 roku, na dzień 15 lutego 2015 roku. Podkreślić należy, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, okoliczność iż w chwili zawierania przez strony umowy przedwstępnej postępowanie spadkowe po zmarłej A. K. (1) nie było prawomocnie zakończone, była stronom wiadoma. Jednocześnie co istotne, nie budził wątpliwości, co wyraźnie wynikało z przesłuchania stron, wspólny zamiar stron, co do przedmiotu umowy przedwstępnej. Dalej niekwestionowaną była okoliczność, wpłaty kwoty 5 500 zł zadatku w związku z zawartą umową przedwstępną.

W obrocie nieruchomościami, zarówno mieszkaniowymi, jak i komercyjnymi, umowy przedwstępne zawierane są powszechnie i często, a przyczyną wykorzystania tej instytucji może być potrzeba przeprowadzenia dodatkowych czynności zmierzających do przygotowania umowy ostatecznej, tj. uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, wpisów w księgach wieczystych, zgromadzenia niezbędnej dokumentacji, przeprowadzenia postępowania spadkowego, itp., ale także potrzeba przygotowania przez stronę kupującą środków na sfinansowanie zakupu nieruchomości, w szczególności otrzymania kredytu bankowego. W sprawie ustalono, że aneksowanie pierwotnej umowy przedwstępnej związane było z informowaniem powoda przez pozwanego o prowadzeniu czynności zmierzających do uzyskania postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku po A. K. (1). W samej umowie przedwstępnej strony nie wprowadziły odrębnego zapisu warunkującego zawarcie umowy przyrzeczonej od uzyskania przez pozwanego prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku po A. K. (1).

Dla oceny zasadności roszczenia powoda konieczne jest zatem rozważenie, czy niezakończenie postępowania spadkowego i nieuzyskanie przez pozwanego prawomocnego postanowienia stwierdzającego nabycie spadku po A. K. (1) stanowi okoliczność od niego niezależną.

Uwzględniając ustalony stan faktyczny, w ocenie Sądu zawarcie umowy przyrzeczonej okazało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany dokonał wszelkich czynności zmierzających do uzyskania sądowego stwierdzenia nabycia spadku po A. K. (1) oraz swym zachowaniem nie przyczynił się do przedłużenia czasu trwania postępowania sądowego. Z przyczyn niezależnych od pozwanego, tj. konieczności dokonania ogłoszeń sądowych o toczącym się postępowaniu, postępowanie spadkowe nie mogło zakończyć się na pierwszym terminie rozprawy. Pozwany nie miał wiedzy, iż w przypadku uznania przez Sąd złożonego przez niego zapewnienia spadkowego za niewystarczające w sprawie, postanowienie spadkowe może zapaść dopiero

po upływie sześciu miesięcy (według przepisu art. 676 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym na moment prowadzenia postępowania spadkowego) od wezwania spadkobierców przez ogłoszenie. Skoro zatem powód wiedział, co wynika z zeznań świadków, iż zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży spornego lokalu zależne jest od uregulowania kwestii spadkowych w toczącym się postępowaniu sądowym, winien liczyć się z tym, że czas zakończenia tego postępowania nie jest zależny od strony pozwanej.

W ocenie Sądu także powód nie ponosi odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Dopiero wówczas, gdy powód zorientował się, że zawarcie tej umowy nie jest możliwe w terminie określonym w aneksie, zdecydował się na zakup innego lokalu.

W tym stanie rzeczy, wobec stwierdzenia, iż za niewykonanie umowy w oznaczonym terminie nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron umowy, bowiem nastąpiło to z przyczyn od stron niezależnych, zgodnie z art. 394 § 3 k.c., odpadła możliwość żądania kwoty podwójnego zadatku, powodowi przysługiwało jedynie prawo żądania zwrotu zadatku. Ostatecznie Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 5 500 złotych tytułem zwrotu kwoty zadatku uiszczonej przez powoda przy umowie przedwstępnej. Dalej idące żądanie pozwu podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Żądanie odsetek zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Datą początkową naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie jest dzień następujący po upływie terminu wyznaczonego przez powoda do zapłaty. Powód wezwał pozwanego do zapłaty i wyznaczył mu 14 dniowy termin. Wezwanie zostało pozwanemu doręczone 15 lutego 2015 roku. Wobec tego żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 2 marca 2015 roku było uzasadnione. Z uwagi na wejście w życie od 1 stycznia 2016 roku zmiany w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących odsetek i wyodrębnienie odsetek ustawowych za opóźnienie, skoro powód domagał się odsetek w związku z nieterminowym spełnieniem świadczenia przez pozwanego (a więc w związku z opóźnieniem), w wyroku zaznaczono, że powodowi od zasądzonej kwoty należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego w zakresie dotyczącym potrącenia wzajemnych wierzytelności. Na przeszkodzie powyższemu stała przede wszystkim okoliczność, iż pozwany nie udowodnił istnienia wierzytelności zgłoszonej do potrącenia co do zasady jak i wysokości. Nie było sporu co do tego, że powód zajmował lokal pozwanego jak i co do tego, że strony nie umówiły się odnośnie zapłaty za to korzystanie. Zawarta przez strony umowa zobowiązywała powoda jedynie do regulowania opłat administracyjnych. Powód nie wykazał też w jakiej ewentualnie wysokości należna byłaby mu opłata za korzystanie z lokalu. Nie zgłosił w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych.

Orzekając o kosztach procesu Sąd oparł się o przepis art. 100 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego ich rozdzielenia. Powód wygrał proces w 50%. W toku sprawy poniósł on koszty w postaci: 550 zł opłata od pozwu, 2 400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku „o opłacie skarbowej” (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.), 32,38zł – opłata za udostępnienie danych i za złożenie pozwu.

Pozwany poniósł wyłącznie koszty zastępstwa procesowego – 2 400 zł i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wynagrodzenie pełnomocników stron zostało ustalone zgodnie z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 461 t.j.).

Łączne koszty procesu wyniosły 5416,38 zł.

Pozwany przegrał sprawę w 50 %, każda ze stron powinna ponieść koszty procesu w kwocie 2708,19zł. Powód poniósł koszty w wysokości 2999,38zł, dlatego w ostatecznym rozliczeniu pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 291,19 zł i taką kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda.