

Sygn. akt VIII C 1387/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **J. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 783,35 zł (siedemset osiemdziesiąt trzy złote trzydzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 746,94 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 36,41 zł od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 159,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. M. kwoty 7.215,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 4.612,35 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 2.602,94 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 1 maja 1995 r. zawarła z pozwanym umowę dzierżawy terenu położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie z treścią zawartej umowy pozwany obowiązany był do zapłaty, do 10 dnia każdego miesiąca, czynszu dzierżawnego w kwocie 37,20 zł miesięcznie. Wskazała, iż zawarta umowa była sześciokrotnie zmieniana aneksami z dnia 1 czerwca 1995 r., 16 lipca 1997 r., 1 września 1998 r., 1 października 1999 r., 1 marca 2000 r. oraz 18 czerwca 2007 r. W aneksie z dnia 1 marca 2000 r. strony ustaliły, iż stawka czynszu wynosi 21,05 zł netto, zaś z dnia 18 czerwca 2007 r. – 74,04 zł netto. Na kwotę żadaną pozwem składają się kwota 2.235,14 zł tytułem czynszu dzierżawnego za okres od lutego 2005 r. do grudnia 2008 r. oraz należności wynikające z następujących faktur:

- (...) z dnia 1 stycznia 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,

- (...) z dnia 1 lutego 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 września 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 października 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2010 r. opiewającej na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2013 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2013 r., opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- faktur korygujących z dnia 20 kwietnia 2011 r., opiewających na kwoty po 0,49 zł
- noty odsetkowej nr (...) / 14 / 09 / 2013, opiewającej na kwotę 2.602,94 zł;

oraz w zakresie w kwoty wynoszącej 0,49 zł za każdy miesiąc należności z następujących faktur:

- (...) z dnia 1 kwietnia 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,

- (...) z dnia 1 maja 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 września 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 października 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2011 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 września 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 października 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2012 r. opiewającej na kwotę 91,51 zł.

W dniu 14 stycznia 2014 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany skutecznie wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwie podał, iż nigdy nie otrzymał od strony powodowej żadnych aneksów, a samo wystawienie faktury nie zobowiązywało go do zapłaty. Ponadto podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 1 maja 1995 r. pozwany zawarł ze stroną powodową, na czas nieokreślony, umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 18,60 m², położonej przy ul. (...) we W., na podstawie której pozwany w zamian za zapłatę, do dnia 10 każdego miesiąca, czynszu dzierżawnego w wysokości 37,20 zł miesięcznie uprawniony był do korzystania z garażu nr (...) znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości.

Aneksem z dnia 24 lutego 2000 r. strony ustaliły, że czynsz dzierżawy od dnia 1 marca 2000 r. wynosił będzie 25,68 zł brutto.

Aneks z dnia 18 czerwca 2007 r. strony ustaliły, iż czynsz dzierżawy wynosił będzie 74,40 zł netto.

Dowód:

- Umowa dzierżawy k. 13-14;
- Aneks nr (...) k. 19;
- Aneks nr (...) k. 20.

Na podstawie zawartej umowy strona powodowa wystawiła następujące faktury VAT:

- (...) z dnia 1 stycznia 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 września 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 października 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2010 r. opiewającą na kwotę 90,77 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2011 r. opiewającą na kwotę 91,02 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2011 r. opiewającą na kwotę 91,02 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,

- (...) z dnia 1 lipca 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 września 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 października 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2011 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 września 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 października 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 listopada 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 grudnia 2012 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 stycznia 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lutego 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 marca 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 kwietnia 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 maja 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 czerwca 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 lipca 2013 r., opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. opiewającą na kwotę 91,51 zł,
- Fakturę korygującą nr (...), opiewającą na kwotę 0,49 zł, której termin płatności przypadał na dzień 30 kwietnia 2011 r.;
- Fakturę korygującą nr (...), opiewającą na kwotę 0,49 zł, której termin płatności przypadał na dzień 30 kwietnia 2011 r.

Dowód:

- Faktury VAT k. 21-71.

Pozwany dokonał następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- w dniu 12 stycznia 2011 r. wpłacił kwotę 91,51 zł;
- w dniu 16 lutego 2011 r. wpłacił kwotę 91,02 zł;
- w dniu 23 marca 2011 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc 03-04.2011 r.;
- w dniu 15 czerwca 2011 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc 05-06.2011 r.;
- w dniu 7 lipca 2011 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc lipiec i sierpień 2011 r.;
- w dniu 13 września 2011 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc 09-10.2011 r.;
- w dniu 2 listopada 2011 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc 11-12.2011 r.;
- w dniu 12 stycznia 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc styczeń 2012 r.;
- w dniu 10 lutego 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc luty 2012 r.;
- w dniu 12 marca 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc marzec 2012 r.;
- w dniu 2 kwietnia 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc 04.2012 r.;
- w dniu 31 maja 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc czerwiec 2012 r.;
- w dniu 6 lipca 2012 r. wpłacił kwotę 91,02 zł tytułem należności za miesiąc 07.2012 r.;
- w dniu 21 sierpnia 2012 r. wpłacił kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc 08-09.2012 r.;
- w dniu 2 listopada 2012 r. wpłacił kwotę 273,06 zł tytułem należności za miesiąc październik, listopad i grudzień 2012 r.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 72-74.

Pismem z dnia 12 września 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 7.215,29 zł.

Dowód:

- Pismo z dnia 12 września 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 75-77.

Pismem z dnia 30 października 2013 r. pozwany poinformował stronę powodową, iż nie otrzymał faktur, na których byłaby określona kwota zobowiązania oraz aneksów, którymi zmieniona została stawka czynszu.

Dowód:

- Pismo z dnia 30 października 2013 r. k. 78.

Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwanego, iż wysokość czynszu została określona w aneksie do umowy dzierżawy z dnia 18 czerwca 2007 r.

Dowód:

- Pismo z dnia 25 listopada 2013 r. k. 79.

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. strona powodowa poinformowała pozwanego, iż ostatni aneks do umowy został przez niego osobiście podpisany w siedzibie (...) i wręczono mu jeden egzemplarz oraz wskazała, iż z uwagi na nieuregulowanie zaległości umowa dzierżawy ulegnie rozwiązaniu z dniem 17 lutego 2014 r.

Dowód:

- Pismo z dnia 17 lutego 2014 r. k. 114.

Pismem z dnia 3 marca 2014 r. pozwany poinformował stronę powodową, iż nigdy nie otrzymał ostatniego aneksu do umowy dzierżawy, wskazał, iż aneks ten po podpisaniu przez niego miał być podpisany przez dyrektora i radcę prawnego i przesłany mu listem poleconym.

Dowód:

- Pismo z dnia 3 marca 2014 r. k. 115.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 4.612,35 zł tytułem czynszu dzierżawy oraz kwoty 2.602,94 zł tytułem odsetek ustawowych. Wskazywała, iż dochodzona pozwem kwota wynika z faktu nieopłacenia przez pozwanego czynszu dzierżawy przez okres od lutego 2005 r. do sierpnia 2013 r.

Pozwany wносиł o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia. Jednocześnie wskazywał, iż nie otrzymał ostatniego aneksu do umowy, w związku z czym nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawy w zmienionej wysokości.

W sprawie bezspornym było, iż pozwanego J. M. łączyła ze stroną powodową umowa dzierżawy części nieruchomości położonej przy ul. (...) we W..

Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia, czy pozwany w dalszym ciągu obowiązany jest do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozwem kwoty, z uwagi na podniesiony przez niego zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności za okres przed styczniem 2011 r. Dlatego też powództwo w tym zakresie należało oddalić, co też Sąd uczynił w pkt II wyroku.

Jak stanowi art. 117 k.c., roszczenia majątkowe co do zasady ulegają przedawnieniu, co oznacza, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia. W konsekwencji, jeżeli dłużnik skorzysta z przysługującego mu prawa podmiotowego i podniesie zarzut przedawnienia sąd jest zobligowany oddalić powództwo uprawnionego. Roszczenie nie gaśnie, nadal jest uznawane za prawnie istniejące, jednakże wyłączona zostaje możliwość jego przymusowego zrealizowania.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W związku z tym, iż przepisy regulujące umowę dzierżawy nie wprowadzają szczególnego terminu przedawnienia dla roszczeń wydzierżawiającego, do roszczeń strony powodowej zastosowanie znajdzie wskazany wyżej przepis.

Niewątpliwie zaś roszczenie o zapłatę czynszu dzierżawy jest roszczeniem okresowym, w związku z czym podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia.

Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wskazać należy, iż roszczenie staje się wymagalne z nadejściem momentu, w którym świadczenie ma być spełnione. Wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania.

W rozpoznawanej sprawie termin wymagalności roszczeń z tytułu czynszu dzierżawy został określony zgodnie z terminami opłacania czynszu. Jak wynika z umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1995 r. czynsz dzierżawy winien być płacony miesięcznie w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.

Z upływem dnia określonego jako termin płatności rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia roszczeń. Mając na uwadze, iż strona powodowa dochodziła kwot należnych z tytułu czynszu najmu i pozostałych opłat za okres od lutego 2005 r. do sierpnia 2013 r., zaś pozew złożony został w dniu 23 grudnia 2013 r. stwierdzić należało, iż należności dochodzone za okres do grudnia 2010 r. uległy przedawnieniu.

Mając na uwadze, że świadczeniem okresowym są również odsetki, uznać należy, że przedawnieniu uległy nie tylko należności główne wymienione w pozwie, lecz także odsetki za opóźnienie w zapłacie poszczególnych kwot z tytułu czynszu dzierżawy.

W wyroku z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 619/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odsetki za opóźnienie traktować należy jako świadczenie okresowe w rozumieniu art. 118 k.c., a z upływem trzyletniego terminu przedawnienia, w tym przepisie ustanowionego, przedawniają się wszystkie roszczenia o odsetki za opóźnienie, zarówno wykazujące związek z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak i związku takiego nie wykazujące. Z kolei w wyroku z dnia 24 maja 2005r., V CK 655/04, LEX nr 152449, Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Na podstawie analizy kartotek finansowych przedstawionych przez stronę powodową Sąd doszedł do przekonania, iż w zakresie należności za okres od stycznia 2011 r. powództwo strony powodowej zasługuje na uwzględnienie jedynie w zakresie kwoty 746,94 zł z tytułu należności głównej oraz w zakresie kwoty 36,41 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Na kwotę 746,94 zł składają się następujące należności:

- kwota 1,40 zł tytułem należności za miesiąc kwiecień 2011 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany uiszczył w dniu 23 marca 2011 r. kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc marzec i kwiecień 2011 r., a zatem po zaliczeniu tej wpłaty na należność z marca na należność z kwietnia pozostała jedynie kwota 90,11 zł;
- kwota 0,98 zł wynikająca z faktur korygujących z dnia 20 kwietnia 2011 r.;
- kwota 2,31 zł tytułem należności za miesiąc czerwiec 2011 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany uiszczył w dniu 15 czerwca 2011 r. kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc maj i czerwiec 2011 r., zatem po zaliczeniu tej wpłaty na należność z maja 2011 r. oraz odsetki w kwocie 1,17 zł za opóźnienie w zapłacie czynszu za miesiąc maj z wpłaty pozostała kwota 89,36 zł, która powinna w pierwszej kolejności zostać zaliczona na odsetki ustawowe w kwocie 0,16 zł za opóźnienie w zapłacie czynszu za miesiąc czerwiec;
- kwota 0,98 zł tytułem należności za miesiąc sierpień 2011 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany w dniu 7 lipca 2011 r. uiszczył kwotę 182,51 zł tytułem należności za miesiąc lipiec i sierpień 2011 r., a zatem po zaliczeniu tej wpłaty na należność z lipca pozostała jedynie kwota 90,53 zł;

- kwota 1,08 zł tytułem należności za miesiąc październik 2011 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany w dniu 13 września 2011 r. uiszczył kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc wrzesień i październik 2011 r., a zatem po zaliczeniu tej wpłaty na należność z września 2011 r. oraz ustawowe odsetki za opóźnienie w kwocie 0,10 zł pozostała jedynie kwota 90,43 zł;
- kwota 0,98 zł tytułem należności za miesiąc grudzień 2011 r., albowiem w dniu 2 listopada 2011 r. pozwany uiszczył kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc listopad i grudzień 2011 r., a więc po zaliczeniu tej wpłaty na należność z listopada 2011 r. pozostała jedynie kwota 90,53 zł;
- kwota 0,56 zł tytułem należności za miesiąc styczeń 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany uiszczył kwotę 91,02 zł tytułem tej należności dopiero w dniu 12 stycznia 2012 r., a więc po zaliczeniu tej wpłaty na odsetki ustawowe za opóźnienie z wpłaty pozostała jedynie kwota 90,95 zł;
- kwota 0,49 zł tytułem należności za miesiąc luty 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany jej tytułem wpłacił jedynie kwotę 91,02 zł;
- kwota 0,56 zł tytułem należności za miesiąc marzec 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany uiszczył kwotę 91,02 zł tytułem tej należności dopiero w dniu 12 marca 2012 r., a więc po zaliczeniu tej wpłaty na odsetki ustawowe za opóźnienie z wpłaty pozostała jedynie kwota 90,95 zł;
- kwota 0,49 zł tytułem należności za miesiąc kwiecień 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany jej tytułem wpłacił jedynie kwotę 91,02 zł;
- kwota 0,49 zł tytułem należności za miesiąc maj 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany jej tytułem wpłacił jedynie kwotę 91,02 zł;
- kwota 0,49 zł tytułem należności za miesiąc czerwiec 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany jej tytułem wpłacił jedynie kwotę 91,02 zł;
- kwota 0,49 zł tytułem należności za miesiąc lipiec 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany jej tytułem wpłacił jedynie kwotę 91,02 zł;
- kwota 1,34 zł tytułem należności za miesiąc wrzesień 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany uiszczył w dniu 21 sierpnia 2012 r. kwotę 182,04 zł tytułem należności za miesiąc sierpień 2012 i wrzesień 2012 r., a więc po zaliczeniu tej wpłaty na odsetki ustawowe za opóźnienie z wpłaty pozostała kwota 90,17 zł;
- kwota 2,22 zł tytułem należności za miesiąc grudzień 2012 r., albowiem należność za ten miesiąc wyniosła 91,51 zł, a pozwany w dniu 2 listopada 2012 r. wpłacił kwotę 273,06 zł tytułem należności za miesiąc październik, listopad i grudzień 2012 r., a więc po zaliczeniu tej wpłaty na należność za październik 2012 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz należność za miesiąc listopad 2012 r. z wpłaty pozostała jedynie kwota 89,29 zł;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc styczeń 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc luty 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc marzeń 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc kwiecień 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc maj 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc czerwiec 2013 r.;
- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc lipiec 2013 r.;

- kwota 91,51 zł tytułem należności za miesiąc sierpień 2013 r.

Wskazać należy, iż nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pozwanego, który podnosił, iż nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości określonej w aneksie z dnia 18 czerwca 2007 r., albowiem nie został mu on doręczony. Sąd zważył, iż na dokumencie tym znajduje się podpis pozwanego. Stwierdzić zatem należy, iż złożył on oświadczenie woli o określonej w aneksie treści, a tym samym strony skutecznie zmieniły zawarte w umowie dzierżawy ustalenie co do wysokości czynszu dzierżawy. Ponadto podkreślić należy, iż dla powstania zobowiązania pozwanego nie miał znaczenia fakt, czy otrzymał on wystawione na podstawie umowy faktury. Jak wynika bowiem z postanowień umowy pozwany obowiązany był do opłacania czynszu do dnia 10 każdego miesiąca, a jego obowiązek nie był zależny od wystawienia faktury.

Sąd za zasadne uznał także żądanie pozwu w zakresie skapitalizowanych odsetek ustawowych naliczonych od dat wymagalności poszczególnych należności do dnia 31 sierpnia 2013 r. Uwzględniając zaś dokonywane przez pozwanego wpłaty ustalił, iż na dzień 31 sierpnia 2013 r. odsetki ustawowe wyniosły 36,41 zł.

Orzeczenie w zakresie odsetek znajduje podstawę w art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt III sentencji wyroku znajduje oparcie w art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Strona powodowa żądała zasądzenia od pozwanego kwoty 7.215,29 zł, z czego zasądzona została jedynie kwota 783,35 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 11 %.

Strona powodowa poniosła koszty w łącznej wysokości 1.450 zł, na które składała się kwota 250 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, pozwany natomiast nie poniósł żadnych kosztów. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów stronie powodowej należy się zwrot kosztów w wysokości 159,50 zł ($1.450 \times 0,11 = 159,50$), dlatego też Sąd zasądził taką kwotę od pozwanego na rzecz strony powodowej.