

Sygnatura akt IX Cupr 630/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 10-12-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Barbara Sudnik-Hryniewicz

Protokolant:Agnieszka Senkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10-12-2014 r. we W.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko A. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. W. na rzecz powódki A. K. kwotę 2.600 zł (dwa tysiące sześćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 400 zł od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 12 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 12 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

- 200 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności co do kwoty 1.200 zł wraz należnymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 400 zł od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

- 400 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Sygnatura akt IX Cupr 630/14

UZASADNIENIE

Powódka A. K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej A. W. kwoty 2.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 października 2012r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 listopada 2012r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 stycznia 2013r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 lutego 2013r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 400 złotych od dnia 11 marca 2013r. do dnia zapłaty;

-od kwoty 200 złotych od dnia 11 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty

oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł oraz opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że w dniu 30 września 2012r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) we W.. Podała, że umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 1 października 2012r. do dnia 30 kwietnia 2013r. Wskazała również, iż pozwana praktycznie od samego początku zaniechała uiszczania czynszu za wynajem miejsca w pokoju dwuosobowym, w związku z czym wypowiedziała pozwanej umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismem z dnia 1 sierpnia 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty brakującej należności wynikającej z umowy najmu pomniejszonej o opłatę rezerwacyjną, jednak bezskutecznie.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 10 lutego 2014r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, że w lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu mieszkała wyłącznie do dnia 5 października 2012r. W dniu 8 października 2012r. oddała klucze do mieszkania córce właścicielki, co w ocenie pozwanej skutkowało rozwiązaniem umowy najmu.

Pozwana wyjaśniła, że wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) ze względu na panujące tam warunkami uniemożliwiające jej naukę. W wynajmowanym przez pozwaną pokoju często przebywała córka właścicielki wraz z zaproszonym przez nią gościem, zaś niska temperatura utrudniała przebywanie w lokalu oraz powodowała dyskomfort u pozwanej. Pozwana wskazała również, że w dniu podpisania umowy wpłaciła powódce kwotę 200 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, zaś w dniu 5 marca 2014r. wystosowała do powódki pismo z propozycją zawarcia ugody, które zostało bez odpowiedzi.

Ustosunkowując się do treści sprzeciwu, w piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2014r., powódka przyznała, iż pozwana wyprowadziła się z lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu, jednak nigdy skutecznie nie dokonała wypowiedzenia tej umowy. Miejsce w pokoju pozostawało do dyspozycji pozwanej do końca okresu wypowiedzenia umowy dokonanego przez powódkę, tj. do końca kwietnia 2013r. Powódka zaprzeczyła, by warunki panujące w wynajętym pokoju uniemożliwiały pozwanej naukę. Wskazała, że pozwana wynajęła miejsce w pokoju dwuosobowym wraz z koleżanką, w związku z czym miała możliwość ułożenia sobie życia towarzyskiego w taki sposób, aby nie kolidowało ono z nauką. Powódka nie zgodziła się również z twierdzeniem pozwanej, że warunki panujące w wynajmowanym lokalu mogły powodować u pozwanej dyskomfort, w szczególności by w pokoju była zbyt niska temperatura. Wskazała, że pozwana miała swobodny dostęp do sterownika temperatury w nieruchomości przy ul. (...) i mogła swobodnie dostosowywać temperaturę do swoich potrzeb. Nadto podała, że biorąc pod uwagę okres, w którym

pozwana miała faktycznie przebywać w wynajętym pokoju tj. przełom września i października 2013 r. oraz warunki klimatyczne panujące we W. w tym okresie (temperatury ok. 15° C), to nie mogą one skutkować takimi zarzutami podnoszonymi przez pozwaną.

Powódka wskazała, że kwota 200 zł uiszczona przez pozwaną tytułem opłaty rezerwacyjnej została zaliczona na poczet czynszu za miesiąc kwiecień 2013r. W pozostałym zakresie strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części, tj. ponad kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 września 2012 r. pomiędzy powódką A. K. jako wynajmującą a pozwaną A. W. jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), zgodnie z którą powódka oddała pozwanej do użytkowania miejsce w pokoju dwuosobowym w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), uprawniając pozwaną do korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez innych najemców, tj. kuchni, łazienki i wc (§1 Umowy).

Umowa została zawarta na czas określony, począwszy od dnia 1 października 2012r. do dnia 30 kwietnia 2013r. z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres na podstawie kolejnej umowy pisemnej stron lub aneksu (§2).

W chwili podpisania umowy najmu pozwana wpłaciła gotówką opłatę rezerwacyjną w kwocie 200 zł zaliczaną na poczet kaucji, która w przypadku odstąpienia od umowy najmu przez najemcę miała pozostać u wynajmującej tytułem kary umownej, natomiast w przypadku odstąpienia od umowy przez wynajmującego, wynajmujący zobowiązany był zwrócić najemcy opłatę rezerwacyjną w pełnej wysokości do dnia 31 października 2012r. (§3).

Kwotę czynszu najmu strony ustaliły na 400 zł miesięcznie płatne z góry do 10 każdego miesiąca gotówką. Strony postanowiły również, że w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, wynajmujący będzie mógł naliczyć odsetki ustawowe (§4). Stronom przysługiwała możliwość wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po wypowiedzeniu w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn. Wypowiedzenie umowy wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności (§10 pkt 1 i 3).

Dowód: umowa najmu, k. 8-9

Pozwana A. W., jej współlokatorka K. L. oraz P. K. – córka właścicielki były koleżankami.

Dowód: okoliczność bezsporna

Warunki mieszkaniowe w lokalu przy ul. (...) we W. były dobre, mieszkanie było wyremontowane, temperatura była optymalna. Najemcy mieli dostęp do sterownika temperatury i mieli możliwość regulacji temperatury. Najemcy przyjmowali gości, którymi zazwyczaj byli wspólni znajomi.

Dowód: zeznania świadka K. L., k. 75, zeznania świadka P. K., k. 76

Pozwana A. W. mieszkała we W. przy ul. (...) przez okres pięciu dni. W dniu 5 października 2012r. pozwana wyprowadziła się z lokalu położonego we W. przy ul. (...), zaś w dniu 8 października 2012r. pozwana przekazała klucze do lokalu P. K.- córce powódki. Pozwana nie uiszczała czynszu najmu.

Dowód: okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 14 stycznia 2013r. powódka A. K. wypowiedziała umowę najmu z dnia 30 września 2012r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenie to zostało doręczone pozwanej w dniu 15 stycznia 2013r.

Dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 14 stycznia 2013r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10

Pismem z dnia 1 sierpnia 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie siedmiu dni kwoty 2.600 zł wynikającej z umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 października 2012r., zaznaczając, iż niezapłacenie ww. kwoty skutkować będzie podjęciem działań na drodze postępowania sądowego.

Dowód: przesądowe wezwanie do zapłaty dnia 1 sierpnia 2013r., k.11

Pozwana A. W. w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty poinformowała pełnomocnika powódki, że sprawy związane z płatnością uregulowane zostały z jej córką – P. K..

Dowód: wydruk pisma z dnia 9 sierpnia 2013r., k. 33

W dniu 5 marca 2014r. pozwana skierowała do powódki pismo, w którym poinformowała, że nie czuje się zobowiązana do zapłaty za wynajem pokoju przy ul. (...), bowiem w nim nie mieszkała. Wskazała, że znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i proponuje rozwiązać spór polubownie. zaproponowała, że zapłaci kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu pokoju dwuosobowego w terminie do 7 dni w zamian za cofnięcie pozwu i pisemną deklarację powódki o zrzeczeniu się roszczeń w stosunku do pozwanej.

Dowód: pismo z dnia 5 marca 2014r., k. 34.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie zasadniczo w całości.

W niniejszej sprawie powódka A. K. domagała się zapłaty od pozwanej A. W. kwoty 2.600 zł tytułem czynszu najmu za okres od października 2012r. do kwietnia 2013r. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób wskazany w pozwie.

Pozwana kwestionowała w toku postępowania zasadność powództwa, wskazując, że wypowiedziała umowę najmu i w jej ocenie nie powinna być ona kontynuowana, w tym z uwagi na zaufanie, jakim darzyła powódkę. Na rozprawie zaś w dniu 10 grudnia 2014 r. uznała żądanie pozwu w zakresie trzech pierwszy rat czynszu najmu.

Okoliczności będące podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, a to sam fakt zawarcia między stronami umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W., treść tejże umowy, jak również wyprowadzenie się pozwanej ze spornego lokalu bez dokonania wypowiedzenia umowy najmu były w niniejszej sprawie bezsporne.

Spór między stronami koncentrował się natomiast wokół warunków mieszkaniowych, jakie miały istnieć w wynajmowanym przez pozwaną lokalu, a w konsekwencji czy uprawniał pozwaną do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, jak też czy pozwana w drodze czynności faktycznych skutecznie dokonała wypowiedzenia umowy najmu.

Czyniąc ustalenia faktycznie w kwestiach między stronami spornych Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, w tym umowy najmu oraz wypowiedzenia, a także zeznaniach świadków K. L., P. K. oraz powódki A. K., które wzajemnie się uzupełniały i korelowały ze sobą.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej A. W., w zakresie w jakim twierdziła, że dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, bowiem warunki panujące w lokalu uniemożliwiały jej naukę.

Z kolei zeznania świadka D. K. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż świadczyły wyłącznie o okolicznościach, które były między stronami bezsporne.

Podstawę materialno-prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony

lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z § 2 powyższego przepisu, czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Bezspornym w sprawie było, iż strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) na czas oznaczony, tj. od dnia 1 października 2012r. do dnia 30 kwietnia 2013r. Zgodnie z umową pozwana obowiązana była do uiszczania czynszu najmu w kwocie 400 zł miesięcznie płatnego do 10-dnia każdego miesiąca. Bezspornym między stronami było również, że pozwana nie dokonując pisemnego wypowiedzenia umowy najmu mieszkała w spornym lokalu jedynie do 5 października 2012r. oraz że jedyną kwotą, jaką uiściła w związku z zawartą umową, była kwota 200 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej. Pozwana kwestionując żądanie pozwu w toku procesu wskazywała, że w dniu 8 października 2012r. przekazała klucze do lokalu córce powódki i w ten sposób skutecznie rozwiązała umowę najmu. Takiemu stanowisku pozwanej sprzeciwiała się powódka.

Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Umowa zawarta między stronami w jej §10 przewidywała możliwość wypowiedzenia przez strony umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po wypowiedzeniu w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn, w każdym przypadku z zachowaniem formy pisemnej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pod rygorem nieważności.

Wskazać należy, że zawarta w tym postanowieniu umownym klauzula „ważnych przyczyn” mimo braku ich enumeratywnego wymienienia w treści umowy spełnia warunek ich skuteczności określony treścią art. 673 § 3 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 20.09.2013 r., wydany w sprawie I ACa 402/12, opubl. LEX 1391881).

W ocenie Sądu pozwana nie dokonała wypowiedzenia umowy, bowiem nie tylko nie złożyła pozwanej przewidzianego postanowieniami umowy oświadczenia tej treści na piśmie oświadczenia woli tej treści na piśmie, ale też nie zaistniały ważne powody do tego ją upoważniające.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana nie kwestionowała faktu niezachowania formy pisemnej wypowiedzenia umowy najmu.

Zarzucała natomiast w toku procesu, że zaistniały ważne powody upoważniające ją do wypowiedzenia zawartej z powódką umowy.

Pozwana już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a następnie w trakcie przesłuchania w charakterze strony postępowania podnosiła, że w zajmowanym przez nią lokalu istniały warunki uniemożliwiające jej naukę, było zimno, zaś córka powódki często przebywała w pokoju pozwanej wraz z zapraszającymi gośćmi. Powyższe pozostaje jednak w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w tym zeznaniami świadka K. L., która mieszkała w lokalu przy ul. (...) od października 2012r. do marca 2013r. Świadek ta na rozprawie w dniu 5 listopada 2014r. wyjaśniła, że warunki panujące w wynajmowanym lokalu były dobre, mieszkanie było wyremontowane i bez problemu mogła po zajęciach kontynuować naukę w zajmowanym przez nią pokoju. Świadek przyznała wprawdzie, że czasami do którejś z koleżanek przychodzili goście, jednak z uwagi na fakt, że wraz z córką powódki oraz pozwaną znalazły się od dłuższego czasu, ewentualne wizyty wspólnych znajomych nie przeszkadzały jej.

Wskazać również należy, że pozwana przebywała w lokalu przy ul. (...) jedynie do dnia 5 października 2012r., tj. w pierwszym tygodniu roku akademickiego. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że pierwszy tydzień roku akademickiego nie jest okresem wzmożonej nauki, w trakcie której nawet drobne niedogodności mogą istotnie studentom przeszkadzać. Jest to natomiast okres nawiązywania kontaktów towarzyskich i w tym kontekście niezrozumiałym jest stanowisko powódki, by ewentualne przebywanie w pokoju córki właścicielki mieszkania powodowało u pozwanej niedogodności związane z niemożnością nauki na tyle intensywne, by uznać je za ważne powody w myśl § 10 umowy najmu.

Odnosząc się do zarzucanej przez pozwaną niskiej temperatury w pokoju wskazać należy, że pozwana nie wykazała zasadności swego stanowiska. Jak wynika z zeznań świadka K. L. oraz córki wynajmującej, P. K., w domu panowały

dobrych warunków, temperatura powietrza była optymalna, zaś najemcy mieli dostęp do sterownika temperatury i mogli temperaturę w razie potrzeby regulować. Zeznanie świadka K. L. Sąd uznał za wiarygodne również dlatego, że mieszkała ona w spornym lokalu do marca 2013r., a więc również przez okres zimowy, kiedy to temperatura na zewnątrz jest niższa niż w październiku, co dodatkowo stawia w wątpliwość zasadność zarzutu pozwanej. Skoro bowiem świadek K. L. mieszkając w lokalu również zimą uznała, że temperatura w mieszkaniu była optymalna, trudno jest dać wiarę stanowisku pozwanej, by w październiku było na tyle zimno, że uniemożliwiałoby zamieszkiwanie tam. Powyższe znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka P. K., która również w lokalu przy ul. (...) mieszkała. Sąd miał przy tym na względzie fakt, iż ta ostatnia jest córką powódki –wynajmującej i także zamieszkiwała w wynajmowanym lokalu, wobec czego trudno jest dać wiarę odosobnionemu stanowisku pozwanej, by temperatura w domu była na tyle niska, że uniemożliwiała zamieszkiwanie w nim. Nie wydaje się prawdopodobne, aby powódka dopuściła do sytuacji, by jej córka mieszkała w wychłodzonym mieszkaniu. Wskazać również należy za powódką, że w spornym okresie temperatura we W. kształtowała się na poziomie ok. 15° C, co dodatkowo stawia w wątpliwość stanowisko pozwanej dotyczące niskiej temperatury w lokalu przy ul. (...). Niemniej jednak nawet gdyby w wynajmowanym lokalu temperatura zbyt niska, pozwana winna była o tym zawiadomić powódkę i wezwać do tego by zapewniła ona właściwą temperaturę w lokalu. Tymczasem, wbrew stanowisku pozwanej, świadek K. L. wskazała, że nie kojarzy rozmowy, podczas której pozwana miałaby zgłosić swoje zastrzeżenia co do temperatury w pokoju córce powódki.

W związku z powyższym w ocenie Sądu stanowisko pozwanej, by w mieszkaniu przy ul. (...) istniały warunki uniemożliwiające zamieszkiwanie lub naukę nie zasługuje na uwzględnienie. Wobec tego Sąd uznał, że nie zaszyły ważne powody uprawniające pozwaną do wypowiedzenia umowy najmu. Niemniej jednak nawet gdyby uznać, iż takie ważne powody zaistniały, pozwana nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy, bowiem nie zachowała zastrzeżonej w umowie pod rygorem nieważności formy pisemnej.

Na marginesie również wskazać należy na brzmienie przepisu art. 664 k.c. Zgodnie z którym, (§ 1) jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (§ 2). Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (§ 3).

Powyższe przepisy nie mają jednak zastosowania w niniejszej sprawie po pierwsze dlatego, że pozwana nie wykazała istnienia wad zajmowanego przez nią lokalu, a nadto żadnych wad powódce nie zgłaszała.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie mamy również do czynienia z sytuacją przewidzianą w art. 682 k.c., zgodnie z którym, jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Pozwana nie wykazała w toku niniejszego postępowania, by w wynajmowanym lokalu istniały wady tego rodzaju, że zagrażały jej życiu bądź zdrowiu, w związku z czym nie można uznać, by przysługiwało jej uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Sąd uznał zatem, że pozwana zawierając umowę najmu lokalu mieszkalnego i chcąc ją rozwiązać winna była dochować warunków, o które się umówiła. Skoro jako strona umowy najmu przewidziała, że jej wypowiedzenie pod rygorem nieważności ma nastąpić na piśmie, chcąc złożyć oświadczenie woli tego rodzaju winna była zachować się zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem. Składając zaś oświadczenie tego rodzaju winna mieć ku temu, jak przewidziano w umowie, ważne powody.

Skoro jednak pozwana nie wypowiedziała umowy najmu zarówno z powodu niezachowania należytej formy dla składanego przez siebie oświadczenia woli przy równoczesnym braku przesłanek do jego złożenia wynikających

zarówno z samej umowy, jak i ustawy, winna spełnić wynikające z umowy świadczenie wzajemne tj. zapłacić czynsz najmu.

Podkreślenia też wymaga, że pozwana dysponowała egzemplarzem umowy najmu, wobec czego miała w każdym czasie możliwość zapoznania się z jej postanowieniami. Nie zasługuje więc na uwzględnienie stanowisko pozwanej, że powódka wypowiadając umowę najmu dopiero w styczniu oraz dochodząc roszczeń z tytułu czynszu najmu w niniejszym postępowaniu działała na jej niekorzyść. Powódka dochodzi jedynie należnego jej czynszu, bowiem w związku z brakiem wypowiedzenia umowy przez pozwaną oraz nieregulowaniem należności czynszowych w okresie objętym żądaniem pozwu nie osiągała dochodu z najmu miejsca w pokoju dwuosobowym w spornym lokalu, czym została narażona na stratę finansową. Odnosząc się natomiast do kwestii zaufania, na które powoływała się pozwana, to winna ona mieć na względzie również tę okoliczność, że powódka wiążąc się z nią węzłem obligacyjnym także, jak nakazuje przyjąć doświadczenie życiowe, ufała, że i pozwana wywiąże się z przyjętego na siebie zobowiązania zgodnie z jego treścią.

Wskazać należy, że wyliczenie należnej powódce kwoty czynszu najmu poza powyższymi zarzutami nie było przez pozwaną kwestionowane, nie budziło także w świetle treści umowy i pozostałych okoliczności sprawy wątpliwości Sądu.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądanej kwoty w zasadzie w całości i orzekł, jak w punkcie I sentencji wyroku.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo w nieznacznym zakresie, tj. w zakresie odsetek za okres dwóch dni, bowiem termin płatności dwóch rat, tj. 10 lutego 2013r. oraz 10 marca 2013r. przypadał na dni ustawowo wolne od pracy - niedziele, a zatem zgodnie z art. 115 k.c. termin spełnienia świadczenia uległ przesunięciu na dzień następny. Tym samym Sąd oddalił żądanie w zakresie odsetek ustawowych liczonych od kwoty 400 zł za dzień 11 lutego 2013r. oraz od kwoty 400 zł za dzień 11 marca 2013r., o czym orzekł, jak w punkcie II sentencji wyroku.

Orzeczenie kosztach procesu, zawarte w punkcie III znajduje podstawę prawną w treści art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana przegrała proces zasadniczo w całości, w związku z czym obowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty niezbędnego celowego dochodzenia praw. Powódka poniosła koszt opłaty sądowej od pozwu w kwocie 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 600 zł ustalone w oparciu o przepis § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 490) oraz koszt opłaty skarbowej od złożenia dokumentu pełnomocnictwa, tj. w łącznej kwocie 717 zł.

W punkcie IV sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. nadał rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 3 rat czynszu wraz z odsetkami ustawowymi tj. od kwoty 400 zł od dnia 11 października 2012r. do dnia zapłaty, od kwoty 400 zł od dnia 11 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 400 zł od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty, bowiem pozwana na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014r. uznała powództwo w zakresie kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu.