

Sygn. akt VIII GC 249/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Patrycja Baranowska

Protokolant st. sekr. sąd. Karolina Miedzińska

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2018 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S., I. S. i K. S.

przeciwko P. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powodów E. S., I. S. oraz K. S. kwotę po 22.598,25 zł (dwadzieścia dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na rzecz każdego z powodów liczonymi od kwot:

- 1.200,00 zł od dnia 11 stycznia 2016 roku,
- 1.150,00 zł od dnia 11 lutego 2016 roku,
- 816,12 zł od dnia 11 marca 2016 roku,
- 638,26 zł od dnia 19 czerwca 2017 roku,
- 493,87 zł od dnia 19 czerwca 2017 roku,
- 10.980,00 zł od dnia 19 czerwca 2017 roku,
- 7.320,00 zł od dnia 19 czerwca 2017 roku,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 8.166,81 zł (ośmiu tysięcy stu sześćdziesięciu sześciu złotych osiemdziesięciu jeden groszy) tytułem kosztów procesu,

IV. ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 20,54 zł (dwudziestu złotych pięćdziesięciu czterech groszy) tytułem kosztów sądowych,

V. ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 137,46 zł (stu trzydziestu siedmiu złotych czterdziestu sześciu groszy) tytułem kosztów sądowych,

Sygn. akt VIII GC 249/17

UZASADNIENIE

W dniu 19 kwietnia 2016 roku powodowie E. S., W. S., I. S. oraz K. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanego P. K. kwoty 12.664,51 zł po 3.166,12 zł dla każdego z powodów wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: - 4.800,00 zł, tj. po 1.200,00 zł dla każdego powoda od dnia 11 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, -4.600,00 zł, tj. po 1.150,00 zł dla każdego powoda od dnia 11 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, -3.264,51 zł, tj. po 816,12 zł dla każdego powoda od dnia 11 marca 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...), którego wszyscy powodowie są współwłaścicielami w równych częściach po ¼. Strony zawarły umowę najmu dnia 3 marca 2008 roku i ustaliły wysokość czynszu, który ulegał zmianom w czasie trwania umowy najmu. Wskazano, że ostatni obowiązujący czynsz wynosił w grudniu 2015 roku kwotę 4.880,00 zł, w styczniu 2016 roku kwotę 4.800,00 zł, w lutym 2016 roku kwotę 4.600,00 zł, a od marca 2016 roku kwotę 4.400,00 zł. W grudniu 2015 roku strony zaczęły rozmawiać o rozwiązaniu umowy i przejęciu umowy przez podnajemcę A. G. i z tego powodu na poczet należności za grudzień została zaliczona kaucja pobrana przy zawarciu umowy.

Powodowie wskazali, że w grudniu 2015 roku do rozwiązania umowy nie doszło. Pozwany zaprzestał płatności czynszu na rzecz powodów w styczniu 2016 roku. Kwota dochodzona pozwem obejmuje czynsz za miesiące styczeń, luty i 23 dni marca 2016 roku. Zdaniem powodów w dniu 23 marca 2016 roku umowa uległa rozwiązaniu.

Zarządzeniem z dnia 15 listopada 2016 roku pozew, w części dotyczącej powoda W. S., został zwrócony.

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu aby zapłacił na rzecz powodów kwotę po 3.166,12 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na rzecz każdego z powodów liczonymi od kwot: 1.200,00 zł od dnia 11 stycznia 2016 roku, 1.150,00 zł od dnia 11 lutego 2016 roku, 816,12zł od dnia 11 marca 2016 roku wraz z kwotą 1.936,00 zł tytułem kosztów procesu.

Od powyższego nakazu pozwany wniósł sprzeciw. W sprzeciwie zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że strony łączyła umowa najmu. Zakwestionował skuteczność oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Poza tym stwierdził, że po jego stronie nie istnieje zadłużenie wobec powodów, gdyż pismami z dnia 19 lutego 2016 roku oraz 12 kwietnia 2016 roku dokonał potrącenia wierzytelności jakie posiada w stosunku do każdego z powodów z wierzytelnościami powodów dochodzonymi w niniejszym postępowaniu. Pozwany podniósł zarzut spełnienia świadczenia.

Pozwany podał, że na mocy umowy przysługiwać miał mu lokal użytkowy o powierzchni 62,62 m² oraz 18 m² powierzchni magazynowej. Jak się okazało powierzchnia wynajmowana przez pozwanego nie odpowiadała treści umowy, albowiem pozwany nie otrzymał do używania magazynu. Zdaniem pozwanego kwotę umówionego czynszu należy więc pomniejszyć proporcjonalnie do faktycznie wynajmowanej powierzchni. Pozwany wskazał, że od dnia 3 marca 2008 roku dokonał nadpłaty czynszu w łącznej kwocie nie mniejszej niż 102.300,00 zł, co stanowi szkodę po jego stronie.

Poza tym pozwany wskazał, że wynajmujący zobowiązany był do wystawiania faktur VAT na rzecz najemcy. Począwszy od stycznia 2010 roku wynajmujący zaprzestali wystawiania faktur VAT. Wobec tego pozwany nie miał możliwości odliczania VAT-u w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Pozwany mógł zaliczyć całą kwotę czynszu do kosztów uzyskania przychodu, płacił niższy podatek dochodowy od osób fizycznych. Natomiast szkoda jaką poniósł pozwany to różnica pomiędzy podatkiem VAT jaki pozwany mógłby

odliczyć, a kwotą nieuiszczonego podatku dochodowego od osób fizycznych jaką „zaoszczędził” z tytułu zaliczania całego czynszu do kosztów uzyskania przychodu.

W ocenie pozwanego szkoda z tego tytułu jest nie mniejsza niż 70.000,00 zł.

Pozwany wskazał, że skoro nie mógł zgodnie z umową używać powierzchni magazynowej, to czynsz najmu winien ulec stosownemu obniżeniu, zaś winę za taki stan rzeczy ponoszą powodowie.

Pismem z dnia 16 czerwca 2016 roku (data wpływu 19 czerwca 2016 roku) powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o należności umowne za wodę, ścieki, śmieci zapłacone przez E. S. , tj. o kwotę 2.553,06 zł oraz rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 65.542,28 zł z tytułu zaległego czynszu.

W piśmie powodowie wskazali, że łączna kwota rozszerzenia pozwu wynosi 68.095,34 zł. Powodowie wskazali, że domagają się obecnie kwoty objętej pozwem i kwoty wynikającej z rozszerzonego powództwa, tj. kwoty 77.593,70 zł.

W uzasadnieniu pisma powodowie wskazali, że za wodę ścieki i wywóz odpadów E. S. dokonała zapłaty kwoty 1.802,16 zł za okres 12 miesięcy 2016 roku, tj. po 150,18 zł za każdy miesiąc, oraz kwoty 750,90 zł za 5 miesięcy 2017 rok, tj. po 150,18 zł za każdy miesiąc.

Powodowie wskazali, że aneks niepodpisany przez W. S. jest nieskuteczny. W związku z tym czynsz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2016 roku powinien być wyliczony 1.370,00 zł za miesiąc x 3 miesiące = 4.110,00 zł dla każdego ze współwłaścicieli.

Poza tym powodowie wskazali, że domagają się czynszu począwszy od 24 marca 2016 roku do 31 marca 2016 roku, tj. za 8 dni marca 2016 roku za 3 osoby łącznie 1.060,64 zł i od 1 kwietnia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, tj. za 9 miesięcy x 1.370,00 zł = 12.330,00 zł na jedną osobę x 3 osoby = 36.990,00 zł oraz od 1 stycznia 2017 roku do 31 czerwca 2017 roku, tj. 6 miesięcy x 1.370,00 zł = 8.220,00 zł x 3 osoby = 24.660,00 zł.

W odpowiedzi na pismo rozszerzające powództwo pełnomocnik pozwanego poniósł zarzut spełnienia świadczenia powodów poprzez potrącenie dochodzonych roszczeń z roszczeniami pozwanego.

Pozwany wskazał, że dodatkowa powierzchnia magazynowa nie była piwnicą, a powierzchnią znajdującą się w prześwicie bramowym. Prawo do tego prześwitu nie przysługiwało współwłaścicielom lokalu, jednakże W. S. podjął szereg działań zmierzających do przyłączenia prześwitu bramowego do lokalu. Uzyskał on w tym celu wszelkie potrzebne projekty, zgodę wspólnoty i decyzję o pozwoleniu na budowę. Dla obu stron umowy najmu oczywiste było, że dodatkowa powierzchnia magazynowa to nie piwnica a powierzchnia prześwitu bramowego.

Pozwany podał, że wraz z zawarciem umowy najmu lokalu usługowego W. S. zawarł z nim umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniósł na niego wszystkie prawa umożliwiające kontynuowanie planowanego przyłączenia i przeprowadzenie adaptacji prześwitu bramowego.

Pozwany przyznał, że bardzo szybko po zawarciu umowy okazało się, że wynajmujący nie zapewnili najemcy możliwości korzystania z prześwitu bramowego. Ostatecznie E. S. wynajęła od Wspólnoty prześwit bramowy i podnajęła go pozwanemu, który obciążające powódkę należności regulował bezpośrednio na rzecz wspólnoty. Poza zapłatą czynszu pozwany finansował postępowanie sądowe zainicjowane przez E. S. o uchylenie uchwały wspólnoty, którą to uchwałą wspólnota podwyższyła czynsz za najem prześwitu bramowego. Wobec oddalenia powództwa pozwany utracił możliwość korzystania z prześwitu bramowego.

Pozwany podniósł, że nigdy nie był zobowiązany do tego by ponosić dodatkowe koszty związane z możliwością korzystania z prześwitu bramowego. Poza tym przed 2016 roku nie zgłaszał roszczeń z tytułu ponoszonych kosztów, albowiem był zapewniany, że będzie mógł korzystać z dodatkowej powierzchni magazynowej, a koszty zostaną w przyszłości odpowiednio rozliczone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie W. S. i E. S. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej byli właścicielami lokalu niemieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) składającego się z pięciu pomieszczeń usytuowanych na parterze oraz jednego pomieszczenia usytuowanego w piwnicy o łącznej powierzchni użytkowej 62,62 m².

Bezsporne, a nadto dowód akt notarialny złożony w sprawie II C 353/17 (kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

W dniu 31 lipca 2007 roku W. S. uzyskał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową i rozbudową sklepu spożywczo-monopolowego o część bramy wejściowej do budynku przy ul. (...) wraz z odtworzeniem wejścia do budynku od strony podwórka.

Dowód: decyzja nr (...) w aktach II C 353/17 (kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

W dniu 3 marca 2008 roku pomiędzy W. S. a P. K. zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego. W §1 wskazano, że wynajmujący jest jedynym właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) w S. o powierzchni 62,62 m² oraz 18 m² powierzchni magazynowej, stanowiącego sklep spożywczo-monopolowy, zwanego w dalszej części umowy przedmiotem najmu.

W następnym paragrafie wynajmujący oświadczył, że oddaje najemcy przedmiot najmu, a najemca dokonuje jego przejęcia. Przedmiot najmu miał zostać przeznaczony do prowadzenia w nim działalności usługowo-handlowej, w szczególności artykułów spożywczych, napoi, alkoholi, papierosów. Strony ustaliły, że przed wejściem w życie umowy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy przekazania przedmiotu najmu obejmujący opis lokalu i wyposażenia.

Ustalony został czynsz najmu za przedmiot umowy najmu wraz z wyposażeniem na kwotę 4.880,00 zł brutto. Wskazano, że najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu najmu za każdy miesiąc kalendarzowy najmu lokalu, płatny z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy wynajmującego, wskazany w fakturze VAT.

Uzgodniono, że wynajmujący zobowiązany jest do wystawiania faktury VAT co najmniej na 7 dni przed terminem płatności.

Najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych przedmiotu najmu, na podstawie zawartych we własnym zakresie umów, w tym umowy na dostawę wody, gazu, prądu, umowy na korzystanie z abonamentu telefonicznego i umowy ochrony przedmiotu najmu.

Najemca zobowiązał się do terminowego regulowania tych kosztów w terminach i na warunkach określonych w odrębnych umowach z dostawcami mediów albo w terminie 14 dni od daty obciążenia najemcy przez wynajmującego fakturą VAT za należności, którymi wynajmujący został obciążony przez dostawców.

Ustalono, że wysokość czynszu może być waloryzowana raz w roku w oparciu o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS, przy czym zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszenie nastąpiło.

Wskazano, że celem zabezpieczenia zapłaty czynszu najemca składa do dyspozycji wynajmującego weksel in blanco, poza tym dodatkowo w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu najemca wpłacił na rzecz wynajmującego kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

Umowa zawarta została na czas oznaczony 10 lat. Wskazano, że stronom nie przysługuje prawo do rozwiązania umowy z wyjątkiem sytuacji opisanych w §12.

Zgodnie z §8 uzgodniono, że w przypadku gdy przedmiot najmu ma wady, które ograniczają jego użyteczność najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli wady nie dadzą się usunąć lub czynią korzystanie z przedmiotu najmu bezużytecznym najemca może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Poza tym w §11 ustalono, że najemca zobowiązany jest wykonać prace adaptacyjno-remontowe do dnia 31 lipca 2008 roku według projektów stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej umowy, zgodnie z decyzją administracyjną-pozwolenie na budowę nr (...) - wydanej przez Urząd Miasta S. (...) i Administracji (...) w sprawie (...) / (...) (...) z której przeniesienie praw i obowiązków na najemcę nastąpiło na podstawie odrębnej umowy.

W §12 uzgodniono, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym jedynie z ważnych przyczyn, tj. gdy najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem lub prowadzi działalność inną niż wskazana w §2 ust. 1 umowy, najemca nie wnosi opłat z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy rozliczeniowe.

Strony ustaliły, że w sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Bezsporne, a nadto umowa k. 9-12,

W dniu zawarcia umowy najmu pomiędzy W. S. a P. K. zawarta została umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa składającego się na sklep spożywczo-monopolowy. W umowie wskazano, że w skład jej przedmiotu wchodzi składniki materialne i niematerialne służące do prowadzenia przedsiębiorstwa w szczególności zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, środki trwale określone w załączniku do umowy, stany magazynowe, prawo do decyzji administracyjnej Nr (...).

E. S. wyraziła zgodę na sprzedaż przedsiębiorstwa.

Dowód: umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w aktach II C 353/17 (kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

W dniu 28 marca 2008 roku małżonkowie W. S. i E.- M.-S. darowali udział do 1/2 części we własności lokalu niemieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) składającego się z pięciu pomieszczeń usytuowanych na parterze oraz jednego pomieszczenia usytuowanego w piwnicy o łącznej powierzchni użytkowej 62,62 m² swoim dzieciom I. S. i K. S..

Dowód: akt notarialny Repertorium A numer (...) w aktach II C 353/17 (kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

W dniu 1 kwietnia 2008 roku zawarty został aneks do umowy najmu. Uzgodniono, że wynajmującymi są W. S., E. S., K. S. i I. S.. Poza tym najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu za każdy miesiąc kalendarzowy najmu lokalu, z góry do dnia dziesiątego danego miesiąca przelewem na rachunki bankowe wynajmujących wskazane na fakturze VAT lub na rachunkach w kwocie 1220,00 zł na każdą osobę wymienioną po stronie wynajmującego.

Dowód: Aneks do umowy najmu k. 13,

Decyzją z dnia 2 czerwca 2008 roku przeniesiono decyzję Nr (...) z dnia 31 lipca 2007 roku o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową i rozbudową sklepu spożywczo-monopolowego o część bramy wejściowej usytuowanego przy ul. (...) w S. wraz z odtworzeniem wejścia do budynku od strony podwórka udzielonego W. S., na rzecz P. K..

Dowód: decyzja z dnia 2 czerwca 2008 roku w aktach sprawy II C 353/17 (kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

Z tytułu czynszu były wystawiane przez powodów rachunki. Powodowie nie prowadzą działalności gospodarczej.

Dowód: zeznania E. S. k. 287-289,

Pozwany wykonał adaptację prześwitu bramowego. Prace budowlane pozwany zakończył w 2010 roku.

W 2011 roku E. S. podpisała ze Wspólnotą Mieszkaniową umowę najmu nieruchomości wspólnej należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Następnie w dniu 18 lutego 2011 roku pomiędzy E. S. a P. K. zawarta została umowa podnajmu części nieruchomości wspólnej należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej B. 3 położonej na parterze budynku przy lokalu użytkowym w S. przy ul. (...) o powierzchni 15,52 m² powstałej po adaptacji części klatki schodowej i prześwitu bramowego.

Dowód: umowa podnajmu wraz z aneksem w aktach sprawy II C 353/17 ((kserokopia w kopercie załączonej do sprawy niniejszej),

Pozwany opłacał czynsz z tego tytułu bezpośrednio do Wspólnoty.

W związku z tym, że Wspólnota Mieszkaniowa podwyższyła czynsz za najem prześwitu bramowego do kwoty 2.000,00 zł miesięcznie, powódka w porozumieniu z pozwanym, wystąpiła do Sądu o uchylenie uchwały wspólnoty. Pozwany partycypował w kosztach postępowania sądowego. Sąd oddalił powództwo.

Pozwany na początku 2016 roku zrezygnował z podnajmu prześwitu bramowego.

Dowód: zeznania E. S. k. 287-289,

Pozwany nie korzystał z piwnicy.

Dowód: zeznania P. K. k.289-290,

P. K. w 2016 roku zawarł umowę podnajmu przedmiotowego lokalu z A. G..

A. G. uiszcza czynsz na rzecz P. K. regularnie. Przez miesiąc nie płacił czynszu w związku z informacją uzyskaną od pełnomocnika powodów, że „coś może się dzieć z umową”.

A. G. nie korzysta z prześwitu bramowego. Korzystał z niego przez dwa miesiące. A. G. nigdy nie korzystał z piwnicy przynależnej do lokalu użytkowego.

Bezsporne, a nadto dowód: zeznania świadka A. G. k. 276-277,

W dniu 1 stycznia 2016 roku E. S., K. S. i I. S. oraz P. K. podpisali aneks do umowy najmu. Wskazano, że z dniem 1 stycznia 2016 roku strony ustalają wysokość czynszu miesięcznego za miesiące styczeń 2016 roku na łączną kwotę 4.800,00 zł (po 1143 zł na trzech wynajmujących E. S., K. S. i I. S. oraz 1.370,00 zł na W. S.), luty 2016 roku na łączną kwotę 4.600,00 zł (po 1077 zł na trzech wynajmujących oraz 1.370,00 zł na W. S.), marzec 2016 roku na łączną kwotę 4.400,00 zł (po 1010,00 zł na trzech wynajmujących oraz 1.370,00 zł na W. S.), kwiecień 2016 roku (po 977,00 zł na trzech wynajmujących oraz 1.370,00 zł na W. S.). Podano, że od 1 kwietnia 2016 roku obowiązuje czynsz miesięczny w wysokości 4.300,00 zł miesięcznie.

W. S. nie był stroną aneksu.

Dowód: aneks k. 14,

W dniu 17 lutego 2016 roku w piśmie skierowanym do E. S. pełnomocnik pozwanego, posiadający również pełnomocnictwo do składania w jego imieniu oświadczeń o potrąceniu, wezwał wskazaną powódkę do uiszczenia

kwoty 54.904,63 zł w terminie do dnia 19 lutego 2016 roku. W piśmie pełnomocnik P. K. wskazał, że posiada on w stosunku do powódki wymagalne roszczenie odszkodowawcze związane z realizacją umowy najmu. Wskazał, że pozwany w związku ze zbyt małą powierzchnią najmu w okresie obowiązywania umowy dokonał nadpłaty czynszu w kwocie nie mniejszej niż 102.300,00 zł. Nadto w związku z tym, że począwszy od stycznia 2010 roku powodowie zaprzestali wystawiania faktur VAT pozwany nie miał możliwości odliczenia VAT-u w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i w związku z tym poniósł szkodę w kwocie nie mniejszej niż 70.000,00 zł.

Nadto wskazał, że wobec braku powierzchni magazynowej niezbędnej dla niego z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą zmuszony był do zawarcia umowy podnajmu części nieruchomości wspólnej należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej, mimo, że ustalony w umowie z dnia 3 marca 2008 roku czynsz dotyczył także części magazynowej. Zdaniem pozwanego wszelkie koszty związane z zawarciem umowy podnajmu powinny zostać zwrócone na jego rzecz.

Pozwany wskazał, że roszczenie odszkodowawcze wynosi 219.618,50 zł, zaś na każdego z wynajmujących przypada 1/4 wskazanej kwoty.

Dowód: pismo z dnia 17 lutego 2016 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 68-71,

Pisma o tej samej treści P. K. skierował do I. S., K. S. i W. S..

Dowód: pisma z dnia 17 lutego 2017 roku wraz z potwierdzeniami nadania k. 72-83,

W dniu 19 lutego 2016 roku pełnomocnik P. K. skierował do K. S., W. S., E. S. oraz I. S. oświadczenia o potrąceniu, w których wskazał, że P. K. posiada do wskazanych osób wierzytelność opisaną w piśmie z dnia 17 lutego 2016 roku w kwocie nie mniejszej niż 54.904,63 zł. Oświadczył, że potrąca wierzytelność P. K. z wierzytelnością przysługującą powodom z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w łącznej kwocie 3.458,79 zł za grudzień 2015 roku, styczeń 2016 roku i luty 2016 roku.

Dowód: oświadczenia o potrąceniu wraz z potwierdzeniami nadania k. 84-91,

W dniu 26 lutego 2016 roku P. K. złożył w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie wnioski o zawezwanie do próby ugodowej, w którym wezwał powodów i W. S. do zapłaty kwot po 54.904,63 zł od każdego z przeciwników.

W dniu 1 czerwca 2016 roku odbyło się posiedzenie, na którym nie doszło do zawarcia ugody.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej k. 249-252,

W piśmie z dnia 7 marca 2016 roku skierowanym do pozwanego, powołując się na uchwałę współwłaścicieli i uznając swoje umocowanie do działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli radca prawny J. K. poinformowała pozwanego, że jego zaległość czynszowa stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu. Podała, że aktualne zaległości czynszowe obejmują cztery miesiące (od grudnia 2015 roku do marca 2016 roku). Wskazała, że pismo należy traktować jako rozwiązanie umowy z dniem 24 marca 2016 roku. Pismo zostało przesłane również podnajemcy.

Poza tym pełnomocnik wskazał, że rozliczenie kaucji nastąpi na zakończenie umowy najmu zgodnie z §3 ust.8 umowy. Pełnomocnik wskazał, że roszczenia pozwanego są sporne i niewymagalne, nie podlegają potrąceniu.

Dowód: pismo z dnia 7 marca 2016 roku k. 17-18,

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik P. K. wskazał, że P. K. nie posiada nieuregulowanego zadłużenia wobec współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...), gdyż należności z tytułu czynszu zostały uregulowane przez potrącenie. Poza tym zakwestionowano wypowiedzenie umowy najmu.

Dowód: pismo z dnia 6 kwietnia 2016 roku wraz z dowodem nadania k. 100-102, k. 203-204,

W dniu 12 kwietnia 2016 roku pełnomocnik P. K. oświadczył, że potrąca wierzytelność, jaką posiada P. K. w stosunku do powodów z wierzytelnością przysługującą od powodów w kwocie po 1.987,00 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za marzec oraz kwiecień 2016 roku.

Dowód: oświadczenia o potrąceniu wraz z potwierdzeniami nadania k. 92-99,

W dniu 29 lipca 2016 roku pełnomocnik pozwanego złożył powodowi K. S. oraz W. S. oświadczenie o potrąceniu wierzytelności opisanych w piśmie z dnia 17 lutego 2016 roku z wierzytelnościami z tytułu czynszu za najem lokalu za lipiec oraz sierpień 2016 roku w kwocie 2.740,00 zł.

Dowód: oświadczenia o potrąceniu z dnia 29 lipca 2016 roku wraz z potwierdzeniami nadania k.230-232,

W dniu 7 grudnia 2016 roku pełnomocnik pozwanego, powołując się na pismo z dnia 17 lutego 2016 roku wskazał, że pozwanemu przysługuje do E. S. wierzytelność w kwocie nie niższej niż 43.596,84 zł. Wskazał, że potrąca wierzytelność P. K. w kwocie nie mniejszej niż 43.596,84 zł z wierzytelnością przysługującą powodce z tytułu czynszu lokalu użytkowego w łącznej kwocie 1.954,00 zł za listopad oraz grudzień 2016 roku. Pisma tej samej treści noszące tą samą datę pozwany skierował do K. S. i I. S..

Dowód: oświadczenia o potrąceniu z dnia 7 grudnia 2016 roku k. 233-236,

W styczniu 2017 roku W. S. wystąpił przeciwko P. K. o zapłatę kwoty 14.640,00 zł tytułem należności czynszowych za okres od stycznia 2016 roku do grudnia 2016 roku. pismo

Wyrokiem z dnia 13 września 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.369,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Sąd ustalił, że miesięczny czynsz za najem lokalu, biorąc pod uwagę faktycznie wynajmowaną przez pozwanego powierzchnię, winien wynosić 947,44 zł miesięcznie.

Dowód: dokumenty złożone w sprawie II C 353/17 tj. pozew, wezwanie do zapłaty, pismo z dnia 31 maja 2016 roku, potwierdzenia transakcji, umowa najmu, aneks do umowy najmu, odpowiedź na pozew wraz z pełnomocnictwem, oświadczenia o potrąceniu, pismo z dnia 5 maja 2017 roku, pismo z dnia 15 stycznia 2009 roku, protokół rozprawy z dnia 22 maja 2017 roku, pismo procesowe z dnia 29 maja 2017 roku, protokół rozprawy, protokół rozprawy z dnia 11 września 2017 roku, wyrok wraz z uzasadnieniem,

W dniu 7 kwietnia 2017 roku pełnomocnik pozwanego wystosował do powodów i W. S. pisma zatytułowane „oświadczenie o potrąceniu”, w którym podał, że pozwany posiada do powodów i W. S. wierzytelność w kwocie nie mniejszej niż 34.547,43 zł (po dokonanych potrąceniach). Wskazał, że potrąca wskazaną kwotę z wierzytelnością przysługującą powodom z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za marzec oraz kwiecień 2017 roku w kwocie 2.740,00 zł.

Dowód: oświadczenia o potrąceniu wraz z dowodami nadania k. 237-242,

W okresie od stycznia 2016 roku do końca maja 2017 roku E. S. dokonała zapłaty łącznej kwoty 2.553,06 zł z tytułu zaliczek na koszty dostarczenia do lokalu zimnej wody, oczyszczanie ścieków i wywóz nieczystości.

Dowód: potwierdzenia przelewu k. 133-150, zawiadomienia o zmianie wysokości opłat k. 151-152,

W czerwcu 2017 roku pełnomocnik powodów wezwał P. K. do zapłaty należności za wodę, ścieki i śmieci w kwocie 2.553,06 zł oraz do wyrównania zaległego czynszu w łącznej kwocie 65.542,28 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 154,

W piśmie z dnia 29 czerwca 2017 roku pełnomocnik pozwanego zakwestionował obowiązek zapłaty żądanych kwot.

Dowód: pismo z dnia 29 czerwca 2017 roku k. 202

W dniu 24 lipca 2017 roku pozwany skierował do powodów i W. S. kolejne oświadczenie o potrąceniu, wskazując, że przysługuje mu w stosunku do wskazanych osób wierzytelność w kwocie nie mniejszej niż 35.780,84 zł i wierzytelność tą potrąca z tytułu wierzytelnością przysługującą powodom z tytułu czynszu najmu w łącznej kwocie 1.954,00 zł za lipiec i sierpień 2017 roku.

Dowód: oświadczenia o potrąceniu wraz z potwierdzeniem nadania k. 243-248,

W. S. zmarł w dniu 3 lutego 2018 roku.

Bezsporne,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającym zakresie.

Pierwotnie powodowie E. S., I. S. oraz K. S. domagali się zasądzenia od pozwanego P. K. kwot po 3.166,00 zł dla każdego z powodów tytułem czynszu za najem lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) za styczeń, luty i 23 dni marca 2016 roku.

Następnie powodowie rozszerzyli żądanie domagając się zasądzenia czynszu za okres od stycznia do grudnia 2016 roku oraz od stycznia do czerwca 2017 roku. Poza tym powodowie zażądali kwoty 2.553,06 zł tytułem należności za wodę, ścieki oraz wywóz śmieci, która to kwota została uregulowana przez nich na rzecz wspólnoty. Kwota to obejmowała okres od stycznia do grudnia 2016 roku po 150,18 zł za każdy miesiąc oraz okres od stycznia do końca maja 2017 roku również w wysokości 150,18 zł za każdy miesiąc. Wysokość miesięcznego czynszu powodowie określili na kwotę 1.370,00 zł.

Poza sporem pozostawała okoliczność, że strony procesu łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Stroną umowy był również zmarły podczas trwania niniejszego sporu W. S..

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.

Z materiału dowodowego sprawy, co zresztą nie było kwestionowane przez pozwanego, wynika, że pozwany począwszy od grudnia 2015 roku zaprzestał zapłaty czynszu i opłat dodatkowych. Pozwany kwestionował obowiązek zapłaty czynszu stojąc na stanowisku, że nie istnieje żadne nieuregulowane zadłużenie wobec powodów, gdyż doszło do skutecznego potrącenia wierzytelności jakie posiada w stosunku do powodów z wierzytelnościami dochodzonymi przez powodów w sprawie niniejszej. Pozwany, w sprzeczności od nakazu zapłaty podnosił, że doszło po jego stronie do nadpłaty czynszu w kwocie nie mniejszej niż 102.300,00 zł, a to stanowi poniesioną przez niego szkodę. Pozwany wywodził, że powierzchnia wynajmowana przez niego nie odpowiadała treści umowy, gdyż nie otrzymał magazynu o powierzchni 18 m². Pozwany uznał, że czynsz najmu po przeliczeniu na 1 m² powierzchni winien być obniżony, a nadpłata zwrócona.

Poza tym dążąc do oddalenia powództwa pozwany wskazywał, że poniósł szkodę w kwocie nie mniejszej niż 70.000,00 zł, gdyż z uwagi na to, że powodowie nie wystawiali faktur VAT, a rachunki nie mógł odliczyć podatku VAT.

Zgodnie z treścią art. 498 §1 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 innym organem państwowym.

Zgodnie z art. 498 k.c. jedną z przesłanek dopuszczalności potrącenia wierzytelności jest wymagalność obydwu wierzytelności, a ściślej biorąc wymagalność wynikających z nich roszczeń. W piśmiennictwie przyjmuje się, że przede wszystkim to wierzytelność potrącającego powinna być wymagalna, w odniesieniu zaś do wierzytelności przeciwstawnej zachodzi tylko możliwość zaspokojenia. W tej sprawie potrącającym jest pozwany, zatem to jego wierzytelność powinna być wymagalna. Wierzytelność jest wymagalna, jeżeli może być dochodzona przed sądem. Dla roszczeń bezterminowych (tj. jest takich dla których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania) wymagalność jest konsekwencją wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania (art. 455 kc). Roszczenie odszkodowawcze jest ze swej natury bezterminowe, więc zgodnie z art. 455 k.c. staje się terminowe dopiero po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Wątpliwości Sądu, w kontekście powyższych uwag budzi skuteczność potrąceń dokonanych oświadczeniami o potrąceniu z dnia 19 lutego 2016 roku. Zdaniem Sądu, biorąc pod uwagę datę wezwania do zapłaty i wskazany tam termin zapłaty, trudno uznać, że roszczenie pozwanego w dniu 19 lutego 2016 roku posiada cechę roszczenia wymagalnego.

Poza tym w każdym następnym oświadczeniu o potrąceniu noszących daty 12 kwietnia 2016 roku, 29 lipca 2016 roku, 7 grudnia 2016 roku, 7 kwietnia 2017 roku, 24 lipca 2017 roku pozwany, powołując się na pismo z dnia 17 lutego 2017 roku, nie określił precyzyjnie ani wysokości przysługujących mu wierzytelności, używając za każdym razem sformułowania „w kwocie nie niższej”, ani też nie skonkretyzował tych wierzytelności pod względem rodzajowym, tzn., która z wierzytelności wymienionych w piśmie z dnia 17 lutego 2017 roku przedstawiana jest do potrącenia w danym oświadczeniu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w żaden sposób nie potwierdziło stanowiska pozwanego o istnieniu odszkodowawczych roszczeń pozwanego z tytułu nieodliczonego podatku od towarów i usług i nadpłaconego czynszu.

Ustosunkowując się do pierwszego ze stawianych przez pozwanego zarzutów odnieść należy się przede wszystkim do zapisów umowy łączącej strony oraz do aneksu z dnia 1 kwietnia 2008 roku. Otóż zgodnie z §3 ust. 2 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu za każdy miesiąc kalendarzowy najmu lokalu, płatny z góry do dziesiątego dnia danego miesiąca przelewem na rachunek na rachunek bankowy wynajmującego, wskazany na fakturze VAT. Na mocy ust.3 wynajmujący zobowiązał się do wystawiania faktury VAT co najmniej na 7 dni przed terminem płatności określonym w ust.2. Strony zmodyfikowały jednak powyższy zapis, zawierając aneks w dniu 3 marca 2008 roku. Odwołując się do §3 strony wskazały, że najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu najmu za każdy miesiąc kalendarzowy najmu lokalu, płatny z góry do dziesiątego dnia danego miesiąca przelewem na rachunki bankowe wynajmujących wskazane w fakturze VAT lub na rachunkach, w kwocie po 1.200,00 zł na każdą osobę wymienioną po stronie wynajmującego.

Uznać więc należy, że oprócz faktur VAT strony dopuściły możliwość wystawiania rachunków. Jak wynika z zeznań E. S. uzasadnieniem takiego stanu rzeczy było zaprzestanie przez W. S. prowadzenia działalności gospodarczej i nieprowadzenie tej działalności także przez pozostałych wynajmujących.

W związku z powyższym zgłaszane przez pozwanego roszczenie odszkodowawcze zwrotu nieodliczonej kwoty podatku od towarów i usług jawi się jako zupełnie nieuzasadnione.

Nie można bowiem mówić o nienależyтым wykonaniu przez powodów obowiązków umownych, skoro umowa wprost zezwalała im na wystawianie rachunków.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego poniesienia szkody w związku ze zbyt małą powierzchnią udostępnioną pozwanemu w stosunku do powierzchni wynikającej z umowy wskazać należy, że strony w umowie przewidziały, że przedmiotem najmu będzie lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) o powierzchni 62,62 m² i 18 m² powierzchni magazynowej. Niewątpliwie, po podpisaniu umowy pozwanemu została udostępniona powierzchnia 62,62 m² stanowiąca sklep spożywczo-monopolowy. Natomiast, gdy chodzi o powierzchnię magazynową, to na

powierzchni tej pozwany zobowiązał się wykonać prace adaptacyjno remontowe do dnia 31 lipca 2008 roku według projektu przygotowanego przez W. S.. P. K. decyzją z dnia 2 czerwca 2008 roku uzyskał przeniesienie na swoją rzecz decyzji Nr (...) z dnia 31 lipca 2007 roku o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową i rozbudową sklepu spożywczo-monopolowego o część bramy wejściowej usytuowanego przy ul. (...) w S. wraz z odtworzeniem wejścia do budynku od strony podwórka udzielonego W. S.. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że z prześwitu bramowego pozwany korzystał do końca 2015 roku. Podkreślić należy, że pozwany na korzystanie z prześwitu bramowego podpisał w 2011 roku umowę podnajmu z E. S., która zawarła umowę podnajmu prześwitu bramowego ze wspólnotą mieszkaniową. Niekwestionowany w niniejszym postępowaniu był fakt, że pozwany czynsz za podnajem prześwitu bramowego uiszczał bezpośrednio do wspólnoty. Tak więc pozwany godził się na taki stan rzeczy, akceptował sposób wykonywania umowy i uiszczał zarówno czynsz dla wynajmujących ustalony w umowie, jak i za podnajem powierzchni magazynowej. Pozwany nie wystąpił do wynajmujących o obniżenie czynszu.

W związku z powyższym brak jest podstaw do uznania, aby po stronie powodowej powstał obowiązek zapłaty odszkodowania obejmującego zwrot „nadpłaconego” czynszu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło wersji powodów, że za powierzchnię magazynową strony umowy uznawały piwnicę. Powodowie w odpowiedzi na sprzeciw prezentowali bowiem stanowisko, że powierzchnia 18 m² to powierzchnia piwnicy, która była wykorzystywana przez pozwanego jako pomieszczenie magazynowe. Analiza chociażby treści aktu notarialnego z 28 marca 2008 roku wskazuje, że lokal użytkowy przy ulicy (...) składający się z pięciu pomieszczeń usytuowanych na parterze oraz jednego pomieszczenia usytuowanego w piwnicy ma łączną powierzchnię 62,62 m².

Z projektu technicznego złożonego w sprawie II C 353/17 wynika, że powierzchnia użytkowa sklepu wynosi 62,62 m², w tym powierzchnia sali sprzedaży, komunikacji, biura, magazynu, w-c wynosi razem 53,56 m², zaś pomieszczenie magazynowe mieści się w piwnicy budynku i ma powierzchnię 9,06 m².

Tak więc 62,62 m² to powierzchnia sklepu i piwnicy, zaś wymienione w umowie 18 m² to powierzchnia prześwitu bramowego.

Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw aby dokonać stosunkowego obniżenia czynszu pomimo, że pozwany począwszy od końca 2015 roku zrezygnował z podnajmu prześwitu bramowego z uwagi na zbyt wysoki czynsz uchwalony przez wspólnotę mieszkaniową i w związku z tym utracił możliwość korzystania z 18 m² powierzchni objętej umową najmu.

Sąd wziął pod uwagę fakt, że w chwili zawarcia umowy najmu W. S., wbrew postanowieniom umowy nie był właścicielem powierzchni wynoszącej 18 m², a dopiero podejmował działania, które miały na celu zaadoptowanie tej powierzchni na poczet magazynu.

W chwili przekazania lokalu pozwany miał w ocenie Sądu pełną świadomość istniejącego stanu rzeczy. W momencie zawarcia umowy otrzymał od W. S. dokumentację techniczną dotyczącą rozbudowy sklepu m.in. zabudowy części bramy wejściowej. W chwili zawierania umowy pozwany miał więc wiedzę, że prześwit bramowy dopiero ma być zaadoptowany na powierzchnię magazynową, poza tym nie stanowi on własności W. S. a należy wspólnoty mieszkaniowej. Nie można więc uznać, że w chwili zawierania umowy pozwany pozostawał w błędzie co do rzeczywistej powierzchni lokalu oraz sytuacji prawnej i faktycznej związanej z powierzchnią magazynową. Po zawarciu umowy pozwany rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej w wynajętym lokalu, wykonał prace adaptacyjne prześwitu bramowego. Poza tym, jak już wskazano, pozwany zawarł umowę podnajmu prześwitu bramowego z powódką i uiszczał czynsz za podnajem powierzchni 18 m² na rzecz wspólnoty oraz czynsz za najem lokalu w wysokości wynikającej umowy.

W ocenie Sądu kwestia nieudostępnienia pozwanemu powierzchni magazynowej w chwili zawarcia umowy najmu winna być rozpatrywana w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące wad rzeczy najętej.

Przykładem występowania wady rzeczy jest wydanie lokalu lub gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w umowie, co może ograniczać przydatność rzeczy do celów określonych w umowie (tak wyr. SA we Wrocławiu z 8.2.2012 r., I ACa 8/12, L.; wyr. SA w Krakowie z 22.2.2013 r., I ACa 33/13, L.).

Zgodnie z treścią art. 644 §1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. §3 stanowi natomiast, że roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wady rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd doszedł do przekonania, że skoro w chwili zawarcia umowy pozwany wiedział, że powierzchnia magazynowa nie należy do W. S., zaś przez 7 lat uiszczał czynsz za lokal w pełnej wysokości i dodatkowo czynsz za podnajem prześwitu bramowego i nie podnosił zastrzeżeń zarówno co do powierzchni przedmiotu najmu określonego w umowie i wysokości czynszu uiszczanego na rzecz powodów, uznać należało, że zgłoszony zarzut stosunkowego obniżenia czynszu z uwagi na rezygnację przez pozwanego z podnajmu powierzchni magazynowej nie mógł zostać przez Sąd uwzględniony.

Sąd doszedł do przekonania, że czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie winien obciążać najemcę.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów czynsz najmu za okres od stycznia 2016 roku do końca czerwca 2017 roku. Brak jest twierdzeń faktycznych zawartych zarówno w pozwie jak również w piśmie zawierającym rozszerzenie powództwa, które uzasadniałyby określenie czynszu w wysokości innej niż ustalona w umowie.

Strona powodowa w żaden sposób nie uzasadniła podstaw ustalenia czynszu w wysokości po 1.370,00 zł za miesiąc na każdego ze współwłaścicieli.

Stąd Sąd uznał za uzasadniony czynsz za miesiąc najmu lokalu w wysokości po 1.220,00 zł na każdego z powodów (§3 pkt 1 umowy).

Tak więc biorąc pod uwagę żądanie zawarte w pozwie należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów z tytułu czynszu za miesiąc styczeń 2016 roku - 1.200,00 zł, za miesiąc luty 2016 roku - 1.150,00 zł, za miesiąc marzec 2016 roku - 816,12 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie jak w pozwie, czyli od dnia 11 każdego miesiąca, co wynika z § 3 ust. 2 umowy.

Za okres od stycznia do marca 2016 roku należny czynsz winien wnosić łącznie 14.640,00 zł (4.880,00 zł miesięcznie, czyli po 1.220,00 zł za miesiąc na rzecz każdego z powodów). Skoro zasądzono za okres od stycznia do marca 2016 roku na rzecz każdego z powodów kwotę po 3.166,12 zł (1.200,00, 1150,00 zł, 816,12 zł) a należny czynsz winien wynosić 3.660,00 zł na rzecz każdego z powodów do zasądzenia (po rozszerzeniu powództwa) na rzecz każdego z powodów pozostała kwota 493,87 zł tytułem czynszu za miesiące od stycznia do marca 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 czerwca 2017 roku (data złożenia pisma rozszerzającego powództwo).

Poza tym na rzecz każdego z powodów należało zasądzić kwotę 638,26 zł tytułem uiszczonych opłat za wodę, ścieki i wywóz śmieci. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że za okres od stycznia 2016 roku do 31 maja 2016 roku strona powodowa uiszczala opłaty za wodę, ścieki i wywóz nieczystości, które to opłaty zgodnie z §3 pkt 5 obciążały najemcę. Łącznie uiszczono kwotę 2.553,06 zł.

Zasądzona kwota 10.980,00 zł obejmuje czynsz za miesiące od kwietnia do grudnia 2016 roku (1.220x9) zaś kwota 7.320,00 zł to czynsz za miesiące od stycznia do czerwca 2017 roku (1.220,00 x6).

Od kwot 638,26 zł, 10.980,00 zł oraz 7.320,00 zł należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 19 czerwca 2017 roku zgodnie z żądaniem zawartym w piśmie z dnia 16 czerwca 2017 roku.

Reasumując, na rzecz każdego z powodów z tytułu czynszu i opłat dodatkowych przypada kwota po 22.598,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (1.200,00 zł+1.150,00 zł +816,12 zł + 638,26 zł+493,87+10.980,00 zł+7.320,00 zł).

W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

Żądanie odsetek znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 481 §1 k.c. dotyczącego odsetek za opóźnienie.

Na marginesie zwrócić należy uwagę na to, że nie odniósł skutku prawnego zarówno aneks do umowy najmu zawarty przez trzech współwłaścicieli lokalu, jak również nie wykazano, że doszło do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Lokal stanowił bowiem współwłasność czterech osób, zaś zgodnie z art. 199 k.c. do zarządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dokumenty złożone przez strony procesu.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania świadka A. G. oraz zeznania stron.

Poza tym Sąd oparł się na dokumentach złożonych w sprawie cywilnej z powództwa W. S. II C 353/17 oraz w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej o sygn. akt II Co 25/16 w zakresie wnioskowanym przez stronę pozwaną.

Powódka w niniejszym postępowaniu poniosła następujące koszty: 476,00 zł tytułem opłaty od pozwu (w dniu 13 stycznia 2017 roku zostało wydane zarządzenie o zwrocie kwoty 158,00 zł tytułem opłaty od zwróconego częściowo pozwu), 3.246,00 zł tytułem opłaty uzupełniającej od rozszerzonego powództwa, 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynika z §2 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz.1804;zm. Dz.U. z 2016 r. poz. 1667).

Strona pozwana poniosła koszty w wysokości 5.400,00 zł, które obejmowały wynagrodzenie reprezentującego pozwanego adwokata. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika uzasadnia §2 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800;zm.Dz.U. z 2016 r. poz.1668).

O kosztach procesu należało orzec na podstawie 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 domagała się zasądzenia od pozwanego łącznej kwoty 77.593,70 zł. Łączna kwota zasądzona od pozwanego wyrokiem wynosi 67.794,75 zł. Sąd dokonał stosunkowego rozdzielania kosztów, przy przyjęciu, że powodom należne jest 87 % poniesionych kosztów procesu, zaś pozwanemu 13 %. Należne powodom koszty procesu wynoszą więc (9.139,00 zł x 87%) 7.950,93 zł, zaś koszty należne pozwanemu to kwota 702,00 zł. Po odjęciu od kwoty 7.950,93 zł kwoty 702,00 zł otrzymamy kwotę należną powodom, tj. kwotę 7.248,93 zł., która winna być zasądzona w pkt III wyroku tytułem kosztów należnych od pozwanego na rzecz powodów.

W pkt IV i V wyroku Sąd dokonał stosunkowego rozdzielania brakującej opłaty od pozwu w kwocie 158,00 zł uznając, że 87 % tej kwoty w winien uiścić pozwany, zaś 13 % powodowie.