

Sygn. akt *IC 4264/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2020 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Agata Rosa

po rozpoznaniu w dniu 01 grudnia 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** P. J.

**przeciwko:** Z. C.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Z. C. na rzecz powoda P. J. kwotę 21.672,02 zł ( dwudziestu jeden tysięcy sześciuset siedemdziesięciu dwóch złotych dwóch groszy ) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów :

-1.750 zł – od dnia 11 lipca 2014 r do dnia zapłaty ,

-1.750 zł – od dnia 12 sierpnia 2014 r do dnia zapłaty ,

-3.839,16 zł – od dnia 11 maja 2016 r do dnia zapłaty ,

-3.839,16 zł – od dnia 11 czerwca 2016 r do dnia zapłaty ,

-3.839,16 zł - od dnia 12 lipca 2016 r do dnia zapłaty ,

-3.839,16 zł – od dnia 02 grudnia 2016 r do dnia zapłaty ,

-2.815,38 zł – od dnia 02 grudnia 2016 r do dnia zapłaty ,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.701 zł ( czterech tysięcy siedmiuset jeden złoty ) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt *IC 4264/18*

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 10 lipca 2017 roku powód P. J. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie nim, że pozwana Z. C. zapłaci mu kwotę 21.672,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od następujących należności za następujące okresy:

- od kwoty 1.750 zł za okres od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.750 zł za okres od dnia 12 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.839,16 zł za okres od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.839,16 zł za okres od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.839,16 zł za okres od dnia 12 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.839,16 zł za okres od dnia 2 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.815,38 zł za okres od dnia 2 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Rozwijając swoje stanowisko powód wskazał, że łączyła go z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...). Umowa najmu ww. lokalu, który miał zostać przekształcony na lokal użytkowy została zawarta na okres 5 lat, z możliwością jej przedłużania przez pozwaną na dalsze okresy 2-letnie. W dniu 16 marca 2016 r. upłynął dziesięcioletni okres trwania stosunku najmu, a zatem umowa zawarta z pozwaną przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony. Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku, doręczonym pozwanej 21 kwietnia 2016 roku powód wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 roku. Pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia, jednakże zwróciła lokal powodowi w dniu 22 września 2016 roku. Po otrzymaniu wypowiedzenia przestała regulować swoje zobowiązania z tytułu czynszu i opłat dodatkowych. Pismem z dnia 21 czerwca 2016 roku powód wezwał ją do zapłaty należności za maj i czerwiec 2016 roku. W odpowiedzi pozwana przedstawiła powodowi do potrącenia należność w wysokości 30.000 zł przysługującą jej w związku z pracami remontowymi prowadzonymi w związku z zalaniem lokalu w grudniu 2009 roku. Powód nie uznał roszczenia pozwanej. Pismem z dnia 24 listopada 2016 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwot dochodzonych w niniejszej sprawie. W odpowiedzi pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu należności w wysokości 27.800,81 zł, związanej z nakładami poniesionymi na remont lokalu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie o sygn. akt (...) tutejszy sąd uwzględnił powództwo w całości.

Złożonym sprzeciwem pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc zarzut zapłaty dochodzonej należności przez potrącenie. Pozwana przyznała, że nie zapłaciła kwot dochodzonych przez powoda, jednakże zostały one uregulowane przez potrącenie należności w kwocie 27.800,81 zł, stanowiącej poniesiony przez nią koszt remontu wynajmowanego lokalu w związku z jego zalaniem w dniu 23 grudnia 2009 roku. Ponadto, strony ustnie uzgodniły obniżkę czynszu za lipiec i sierpień 2014 roku do kwoty po 1750 zł za każdy miesiąc, celem zrekomensowania jej utraty przychodów po zalaniu.

Odpowiadając na sprzeciw powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, kwestionując jednocześnie, aby pozwana poniosła wskazywane przez siebie nakłady, nie był on wzywany do wykonania napraw, ani nie był informowany o ich prowadzeniu, a nadto zaprzeczył, aby obciążały one powoda. Zaprzeczył również, aby uzgodnił z pozwaną obniżkę czynszu za dwa miesiące 2014 roku oraz zarzucił nieskuteczność dokonanego potrącenia ze względu na niedostateczne sprecyzowanie przedmiotu potrącenia. Powód wskazał także, że pozwana nie wykazała, aby wydatki wykazywane przez nią fakturami były poniesione na sporny lokal oraz, że znaczna ich część

nie może stanowić nakładów z uwagi na ich przedmiot. Podniósł nadto, że roszczenie przedstawione przez pozwaną do potrącenia jest nienależne na gruncie art. 662 § 3 k.c.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 czerwca 2005 roku P. J., jako wynajmujący, zawarł ze Z. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...).

Najemca miał przeznaczyć lokal na cele biurowe, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych. Stan techniczny lokalu wymagał przeprowadzenia kapitalnego remontu i dostosowania go do potrzeb lokalu użytkowego. Najemca zobowiązał się do przeprowadzenia postępowania administracyjnego, mającego na celu zmianę przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy, przeprowadzenia remontu i modernizacji lokalu i jego adaptacji na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W celu dostosowania lokalu do warunków prowadzonej działalności najemca został upoważniony do dokonania nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu. Strony postanowiły także, że po upływie okresu obowiązywania umowy wynajmujący zachowywał bez konieczności zapłaty za nie najemcy, wszelkie nakłady i ulepszenia w zakresie remontu i modernizacji lokalu, poniesione przez najemcę.

Czynsz najmu miał początkowo wynosić kwotę 1.000 zł i być sukcesywnie zwiększany do poziomu 2.500 zł + VAT, począwszy od piątego roku trwania najmu i był płatny do 10. dnia każdego miesiąca. Począwszy od listopada 2010 roku strony określiły czynsz w kwocie 3.500 zł.

Dowód:

-umowa najmu, k. 7-9.

W dniu 23 grudnia 2009 roku na skutek awarii w lokalu znajdującym się nad przedmiotem najmu doszło do zalania wynajmowanego lokalu, co skutkowało koniecznością przeprowadzenia remontu, gdyż dalsze prowadzenie działalności notarialnej było niemożliwe. Koszty te poniosła pozwana Z. C.. Ostatnia faktura za przeprowadzenie prac remontowych została wystawiona w dniu 31 maja 2010 roku. W czerwcu 2010 roku powód P. J. pojawił się w wynajmowanym lokalu i pogratulował przeprowadzonych prac.

Dowód:

-faktury, k. 47-65, 67,

-rachunek, k. 66,

-oświadczenie, k. 68,

-protokół serwisowy, k. 69,

-opinia techniczna, k. 70,

-zeznania K. S., k. 98-99,

-zeznania Z. K., k. 99-100,

-zeznania Z. C., k. 126-129.

Z uwagi na remont fasady budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal i zasłonięcie wejścia do lokalu, Z. C. powiadomiła P. J. o obniżeniu czynszu o połowę za dwa miesiące 2014 roku i w takiej też wysokości go uiściła. W emailu z dnia 16 września 2014 roku P. J. nie zgodził się na obniżkę czynszu za dwa miesiące.

Dowód:

-email, k. 71,

-przesłuchanie Z. C., k. 126-129.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku, doręczonym w dniu 21 kwietnia 2016 roku P. J. wypowiedział Z. C. umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a więc na dzień 31 lipca 2016 roku.

Dowód:

-pismo z potwierdzeniem odbioru, k. 10-12.

Pismem z dnia 21 czerwca 2016 roku P. J. wezwał Z. C. do zapłaty kwoty 7.678,32 zł tytułem należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych za maj i czerwiec 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od terminu ich płatności do dnia zapłaty w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Pismem z dnia 21 czerwca 2016 roku Z. C. złożyła pełnomocnikowi P. J. oświadczenie o potrąceniu kwoty 7.678,32 zł z przysługującej jej należnością w kwocie 30.000 zł w związku z pracami remontowymi powstałymi po zalaniu lokalu w dniu 23 grudnia 2009 roku, o czym informowała w piśmie z dnia 27 lipca 2014 roku.

Pismem z dnia 8 lipca 2016 roku pełnomocnik P. J. oświadczył, że ten nie uznaje roszczenia w kwocie 30.000 zł, uznając je za pozbawione podstawy prawnej i bezprzedmiotowe i podtrzymał wezwanie do zapłaty z 21 czerwca 2016 roku.

Dowód:

-wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru, k. 13, 14,

-oświadczenie o potrąceniu, k. 15,

-pismo z wyciągiem z książki nadawczej i wydrukiem z systemu śledzenia przesyłek, k. 17, 18, 19,

Pismem z dnia 14 grudnia 2016 roku, otrzymanym 20 grudnia 2016 roku, Z. C., ustosunkowując się do wezwania do zapłaty kwoty 21.672,02 zł z dnia 24 listopada 2016 roku przedstawiła do potrącenia kwotę 27.800,81 zł tytułem nakładów poniesionych przez nią na remont lokalu związany z zalaniem z dnia 23 grudnia 2009 roku. Wskazała także, że żądana kwota nie obejmuje obniżki czynszu za dwa okresy płatności w 2014 roku, która została zaakceptowana przez P. J..

Dowód:

-oświadczenie o potrąceniu, k. 20.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Powód dochodził kwoty 21.672,02 zł, na którą składały się należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną w okresie od 1 sierpnia 2016r do 22 września 2016 roku.

Podstawę prawną roszczenia powoda dotyczącego zapłaty czynszu najmu stanowił przepis art. 659 § 1 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.

Podstawą roszczenia o zapłatę nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych stanowiły postanowienia umowy łączącej strony.

Z kolei podstawą prawną roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowił przepis art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy między stronami bezspornym było, że pozwana powinna zapłacić powodowi kwoty wskazane w pozwie w terminach w nim wskazanych. Pozwana uznała powództwo zarówno w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jak i przed wytoczeniem powództwa, składając oświadczenia o potrąceniu. Dążyła do oddalenia powództwa wskazując, że dochodzone świadczenia uległy umorzeniu na skutek potrącenia ich z wierzytelnością przysługującą pozwanej względem powoda, a wynikającą z przeprowadzonego przez nią remontu wynajmowanego lokalu spowodowanego jego zalaniem na skutek awarii instalacji wodociągowej w sąsiednim lokalu.

Przed merytorycznym odniesieniem się do podnoszonego zarzutu potrącenia należy wskazać, że w dniu 28 marca 2018 roku sąd wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, co sprawia, że zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, sprawa podlegała rozpoznaniu w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed 7 listopada 2019 roku. W szczególności nie znajdował w niej zastosowania art. 203<sup>1</sup> k.p.c., ograniczający dopuszczalność podnoszenia zarzutu potrącenia.

Zgodnie z treścią art. 498 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.). Wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło (art. 502 k.c.).

Dla skuteczności potrącenia konieczne jest spełnienie kilku przesłanek, tj. wzajemności wierzytelności, a więc sytuacji w której dłużnik jest jednocześnie wierzycielem swojego wierzyciela, jednorodzajowość świadczeń, wymagalność wierzytelności oraz ich zaskarżalność. W ocenie sądu wskazywane przez pozwaną podstawy przedstawionej przez nią wierzytelności wykluczają uznanie dokonanego potrącenia za skuteczne.

Jak trafnie podnosiła pozwana, zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, przy czym w myśl § 2 drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Jednakże, § 3 przywołanego przepisu zawiera wyjątek od reguły wyrażonej w § 1 stanowiąc, że jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Pozwana przedstawiła do potrącenia wierzytelność, którą wywodziła z treści art. 662 § 1 k.c., tj. obowiązku wynajmującego utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku. Jednakże, w ocenie sądu powyższy przepis nie miał zastosowania do umowy łączącej strony. Z treści art. 662 § 1 k.c. wynika obowiązek wynajmującego wydania, a następnie utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku, a więc poniesienia przez niego nakładów koniecznych dla doprowadzenia i utrzymywania lokalu w stanie odpowiadającym celowi umowy. Jednakże, powyższe przepisy mają charakter względnie obowiązujący, co oznacza, że ich stosowanie może zostać zmodyfikowane, a nawet wyłączone umową stron. Jak wynika z treści przedstawionej umowy, w chwili jej zawierania przedmiotowy lokal wymagał nie tylko przystosowania go do prowadzenia w nim działalności gospodarczej (kancelarii notarialnej), ale wręcz kapitalnego remontu. Do wykonania prac w tym zakresie zobowiązała się pozwana, a poczynione przez nią nakłady miały w razie ustania stosunku najmu przypaść nieodpłatnie powodowi. Przyjąć należy, że skoro strony umowy uczyniły przedmiotem najmu lokal nienadający się do umówionego

użytku, obciążając kosztami jego adaptacji najemcę, to w braku odmiennych postanowień umownych, wyłączyły w tym zakresie stosowanie art. 662 § 1 k.c. zarówno co do obowiązku wynajmującego wydania lokalu w odpowiednim stanie, ale także jego obowiązek utrzymywania przedmiotu najmu w tym stanie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI ACa 852/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie I ACa 362/15). W ocenie sądu art. 662 § 1 k.c. ma zastosowanie, gdy wynajmujący oferuje najemcy swoją rzecz, której stan odpowiada umówionemu użytkowi i jako właściciel jest zobowiązany do czynienia nakładów koniecznych w celu utrzymywania w jej odpowiednim stanie, odpowiadającemu stanowi z chwili wydania przedmiotu najmu. Przyjęcie, że obowiązek przeprowadzania koniecznych napraw spoczywa na wynajmującym także po dostosowaniu przedmiotu najmu przez najemcę do zamierzonego użytku, mogłoby prowadzić do obciążenia wynajmującego kosztami, których wysokości nie mógł w pełni określić w chwili wydawania przedmiotu najmu i które nie znajdowałyby pokrycia w pobieranym czynszu. W konsekwencji należało uznać, że z uwagi na umowne wyłączenie stosowania art. 622 § 1 k.c. pozwanej nie przysługiwało względem powoda roszczenie o zwrot kosztów poniesionego remontu.

Sąd uznał za niezasadną w tym zakresie argumentację powoda odwołującą się do treści art. 662 § 3 k.c., wskazującą, że na skutek zalania (okoliczności, za którą wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności) doszło do zniszczenia przedmiotu najmu. Przepis ten normuje sytuację, w której doszło do całkowitego fizycznego unicestwienia przedmiotu najmu, zwalniając wynajmującego z obowiązku jego odtworzenia, a nie w której przedmiot najmu został uszkodzony i nie nadaje się do umówionego użytku, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Jeżeli wynajmujący zdecydowałby się na nieodtworzenie przedmiotu najmu, wówczas nie mógłby domagać się należnego czynszu, a umowa wygasłaby na skutek niemożliwości spełnienia świadczenia (art. 475 § 1 k.c. i art. 495 § 1 k.c.). Z uwagi na fakt, że lokal uległ uszkodzeniu, pozwana mogłaby domagać się od powoda usunięcia szkód w ramach spoczywającego na nim obowiązku utrzymania lokalu w należytych warunkach poprzez wezwanie go do spełnienia tego świadczenia w wyznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie przeprowadzić prace na jego koszt (art. 663 k.c.), albo przeprowadzić prace remontowe z pominięciem trybu przewidzianych w art. 663 k.c. i domagając się zwrotu poniesionych kosztów według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jednakże, jak wskazano wyżej, z uwagi na wyłączenie obowiązku powoda określonego w art. 662 § 1 k.c., obie wskazane wyżej drogi dochodzenia zwrotu kosztów remontu nie miałyby zastosowania w stosunku do stron.

Niezależnie od powyższego, przy przyjęciu, że powoda obciążał obowiązek czynienia nakładów koniecznych, należy stwierdzić, że roszczenie pozwanej nie mogło być przedmiotem skutecznego potrącenia z uwagi na brak jego zaskarżalności, wynikający z przedawnienia roszczenia. W aktach sprawy brak jest dowodu, aby po zalaniu lokalu pozwana wzywała powoda do usunięcia szkód w trybie art. 663 k.c. W takiej sytuacji, jak wspomniano, mogłaby domagać się od powoda zwrotu nakładów koniecznych w oparciu o art. 752 § 2 k.c. Przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie określają terminu wymagalności i przedawnienia roszczeń wynikających z tego tytułu, co oznacza, że mają do nich zastosowanie przepisy ogólne, tj. art. 455 k.c. oraz art. 117 i n. k.c.

Zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, przy czym zgodnie z art. 120 § 1 zd. drugie k.c., jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Pozwana nie przedstawiła dowodu pozwalającego na precyzyjne określenie daty zakończenia prac remontowych. Tym niemniej, z jej zeznań wynika, że powód pojawił się w wyremontowanym lokalu w czerwcu 2010 roku, natomiast ostatnia przedstawiona przez nią faktura za pracę remontową (k.65) została wystawiona dnia 31 maja 2010 roku. Uznać zatem należy, że pozwana mogła wezwać powoda do zwrotu poniesionych kosztów najwcześniejszym w czerwcu 2010 roku i od tej daty zaczął bieg termin przedawnienia jej roszczeń. W ocenie sądu prace remontowe lokalu kancelarii miały bezpośredni związek z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, co oznacza, że do roszczenia pozwanej o zwrot nakładów koniecznych na lokal zastosowanie znalazł trzyletni termin przedawnienia określony w art. 118 k.c., a tym samym, że uległy one przedawnieniu najpóźniej z upływem 30 czerwca 2013 roku. Tymczasem pozwana złożyła powodowi pierwsze oświadczenie o potrąceniu po dacie 22 czerwca 2016 roku, a więc gdy przedmiotowe roszczenie było już przedawnione.

Dodatkowo wskazać należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził twierdzeń pozwanej o zawarciu z powodem porozumienia dotyczącego obniżenia czynszu o połowę za 2 miesiące 2014 roku. Co więcej, z treści przedłożonego przez nią emaila (k.71) wprost wynika, że powód sprzeciwiał się takiemu porozumieniu.

Z uwagi na powyższe uznając żądanie pozwu za wykazane zarówno co do samej zasady, jak i wysokości Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku .

Sąd poczynił ustalenia faktyczne w sprawie w oparciu o niekwestionowane przez strony dokumenty, których wiarygodności nie budziła także zastrzeżeń sądu, jak również o zeznania świadków i przesłuchanie samej pozwanej. W ocenie sądu na ich gruncie brak było podstaw do zakwestionowania logicznych i spójnych zeznań tych osób, za wyjątkiem zeznań pozwanej w części, w której wskazywała ona na porozumienie stron co do obniżki czynszu, bowiem stały one w sprzeczności z treścią emaila przedłożonego przez pozwaną.

W toku postępowania dowodowego sąd oddalił dwa wnioski dowodowe strony pozwanej: o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka G. W. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Pierwszy dowód został oddalony po czterech próbach przesłuchania świadka na rozprawach w dniach 19 marca, 11 czerwca, 14 listopada 2019 roku oraz 10 marca 2020 roku, przy czym ten ostatni termin został przez sąd wyznaczony jako ostateczny. Z kolei drugi dowód został oddalony w oparciu o art. 130<sup>4</sup> § 1 k.p.c. z uwagi na nieuiszczenie zaliczki na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem tego dowodu. W ocenie sądu, nie sposób uznać za skuteczne uiszczenie przez zawodowego pełnomocnika pozwanej, czy też samą pozwaną z zawodu-notariusza zaliczki na biegłego do niewłaściwego sądu. Ponadto wskazać należy, że powyższe dowody zmierzały do ustalenia zasadności, niezbędności i wysokości nakładów poniesionych przez powódkę, które to okoliczności pozostawały bez wpływu na treść rozstrzygnięcia z uwagi na nieskuteczność potrącenia tych wierzytelności.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana przegrała proces w całości, powinna zatem zwrócić pozwanemu całość kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia jego praw. Powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 4.701 zł, na które składały się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, opłata skarbową od pozwu w kwocie 1.084 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 3.600 zł, określone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku .

Powyższe motywy legły u podstaw rozstrzygnięcia zawartego w sentencji wyroku z dnia 15 grudnia 2020 r .

Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Kuryłas