

Sygnatura akt XI GC 1165/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 20 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jakub Idziorek

Protokolant: Daniel Starmach

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa P. N.

przeciwko S. H.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej S. H. na rzecz powoda P. N. kwotę 16755,36 zł (szesnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych trzydzieści sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a od dnia 1 stycznia 2016 roku za opóźnienie w transakcjach handlowych, liczonymi od kwot:

a. 14998,44 zł od dnia 3 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,

b. 1756,92 zł od dnia 20 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej S. H. na rzecz powoda P. N. kwotę 443,66 zł (czteryście czterdzieści trzy złote sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XI GC 1165/15

UZASADNIENIE

W dniu 03 kwietnia 2015r. powód P. N. wniósł pozew przeciwko S. H., żądając zapłaty kwoty 44.236,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dat i kwot szczegółowo wskazanymi w pozwie oraz złożył wniosek o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż zawarł z pozwaną umowę najmu części hali magazynowo biurowej, położonej w S. przy ul. (...), będącej własnością powoda. Powód nadto wskazał, iż umowa ta została przez niego wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, gdyż przez cały okres trwania najmu pozwana nie regulowała na bieżąco swoich zobowiązań, który wynikały z wystawianych faktur.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 25 maja 2015 roku (sygn. akt IX GNc 806/15) tut. Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż nie miała faktycznej możliwości zweryfikowania stanów początkowych licznika energii elektrycznej, a tym samym zweryfikowania ilości faktycznie zużytej energii elektrycznej. Nadto wskazała, iż

instalacja elektryczna zasilala cały budynek o powierzchni 744 m², a pozwana nie miała zamiaru płacić za zużycie energii w całym obiekcie. Strona pozwana zwracała się o rozdzielenie liczników, jednakże powód tego nie uczynił. Pozwana kwestionowała także wysokość naliczonego czynszu wskazując oraz wskazała, iż w dniu 14 maja 2014r. zaprzestała prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu w związku z wyłączeniem dostawy energii elektrycznej, wody, a także odcięciem przewodów dostarczający sygnał internetowy i telefoniczny. Odcięcie to nastąpiło w wyniku braku porozumienia między powodem a firmą (...), która dokonała odcięcia. Powód informował pozwaną, iż media zostaną wkrótce przywrócone. Strona pozwana wskazała, iż w związku z tym poniosła straty finansowe, gdyż odmawiała klientom wykonania zleconych prac. Nadto pozwana poinformowała, iż powód nie odliczył wpłaconej kaucji w wysokości 6.642 zł, a to także powinno być podstawą do pomniejszenia jego roszczenia.

W dniu 21 grudnia 2015r. powód ograniczył powództwo o kwotę wpłaconą przez pozwaną w dniu 18 października 2013r. w wysokości 6.642 tytułem kaucji gwarancyjnej.

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2017r. tut. Sąd umorzył postępowanie w części, tj. w zakresie ponad żądanie zapłaty kwoty 40.416,35 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 36.015,28 zł od dnia 03 grudnia 2014r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 4401,07 zł od dnia 20 stycznia 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości budynkowej w postaci hali magazynowo- biurowej o powierzchni zabudowy 744 m², znajdującej się na działce gruntowej o nr ewidencyjnym 2/37, położonej w S. przy ul. (...).

W dniu 12 czerwca 2013r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu części hali magazynowej, będącej własnością powoda, o powierzchni ok 270-290 m². W umowie wskazano, iż dokładna powierzchnia miała zostać wskazana w protokole po postawieniu ścianki działowej. Nadto w umowie był zapis, iż przedmiot umowy zostanie wydany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do dnia 01 lipca 2013r.

Strony ustaliły, iż z tytułu umowy pozwana zobowiązana była płacić miesięcznie czynsz w kwocie 10 zł za każdy m² powierzchni rzeczywistej przekazanej pozwanej do użytkowania, jednakże za pierwsze trzy miesiące od dnia wydania przedmiotu najmu pozwana była zwolniona z zapłaty czynszu.

W § 2 pkt 6 umowy wskazano, iż dla zabezpieczenia roszczeń powoda pozwana wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości równoważności dwumiesięcznego czynszu brutto, która zostanie zwrócona w przypadku zakończenia trwania umowy, chyba że zostanie wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem.

W § 2 pkt 8 umowy wskazano, iż o ile po pierwszych trzech miesiącach od wydania przedmiotu najmu nie zostanie ustanowiona służebność gruntowa przechodu i przejazdu wzdłuż całej granicy działki (...), czynsz zostanie obniżony do 8 zł plus podatek VAT za każdy metr kwadratowy.

W umowie określono także, iż pozwana będzie ponosiła wszelkie koszty związane z użytkowaniem lokalu, w szczególności koszty z tytułu dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości, odprowadzania ścieków, usług telekomunikacyjnych, ogrzewania C.O., ochrony i monitoringu wynajmowanej powierzchni. Pozwana była uprawniona do zawarcia odrębnych umów z odpowiednimi dostawcami usług związanych z użytkowaniem i utrzymaniem przedmiotu najmu, jednakże do czasu ich zawarcia powód będzie obciążać pozwaną poniesionymi kosztami w związku z zużyciem ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz odprowadzaniem ścieków. Płatność miała następować na podstawie wystawionej refaktury wraz ze wskazaniem i udokumentowaniem faktycznego zużycia, odprowadzenia czy wywozu.

Umowa została zawarta na czas określony dwóch lat, liczony od dnia 01 lipca 2013r. W przypadku niezapłacenia przez pozwaną czynszu za dwa pełne okresy płatności, powód miał prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem

natychmiastowym po uprzednim wezwaniu pozwanej do zapłaty w terminie 14 dni i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (§ 5 pkt 1 i 2 umowy).

W wynajmowanym lokalu pozwana prowadziła działalność gospodarczą.

Kaucja została uiszczona przez pozwaną w dniu 18 października 2013r. w kwocie 6.642zł.

Dowód:

- umowa najmu, k.15-19, 79-83, 147-151;
- potwierdzenie przelewu, k.86, 154;
- wydruki z (...), k.20-22.

W okresie około dwóch tygodni po podpisaniu przez strony umowy najmu został postawiony płot przez firmę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, która to firma zajmowała działkę sąsiadującą z działką powoda. Płot ten uniemożliwiał pozwanej korzystanie z wynajmowanego terenu bez ograniczeń, gdyż pozwana miała zamiar parkować podnośnik w wynajętej hali. Na jej prośbę spółka przesunęła płot. Mimo to dojazd podnośnikiem do hali był niemożliwy, nadto płot utrudniał wnoszenie towaru na wynajmowany przez pozwaną teren.

Płot nie został usunięty przez powoda, pomimo zgłoszeń pozwanej w tym zakresie.

Dowód:

- zeznania świadka P. H., k.165-167;
- zeznania świadka P. S., k.216;
- zeznania S. H., k.217-218.

Pozwana wynajmowała od powoda jedynie część hali magazynowej o powierzchni 270 m². Dla całego budynku, którego właścicielem był powód, była tylko jedna instalacja elektryczna. (...) elektryczna była używana przez pozwaną tylko na terenie wynajmowanej przez nią powierzchni, natomiast używanie energii elektrycznej było też widocznie w innych częściach budynku, niezajmowanych przez pozwaną.

Pozwana zgłaszała powodowi potrzebę rozdzielania licznika energii elektrycznej.

Dowód:

- zeznania świadka P. H., k.165-167;
- zeznania S. H., k.217-218.

Pozwana zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu w dniu 14 maja 2014r., z uwagi na odłączenie tego dnia prądu i wody. W celu zasilenia instalacji alarmowej pozwana doprowadziła do hali kablem prąd grzeźnościowo od J. C. oraz od firmy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powód był informowany przez pozwaną o braku dostawy prądu i zapewniał, iż prąd w niedługim okresie zostanie podłączony. W celu rozwiązania problemu proponował zakup lub wynajęcie generatora prądotwórczego.

Dowód:

- zeznania świadka P. H., k.165-167;

- zeznania świadka P. S., k.216;
- zeznania świadka O. M., k.233-235;
- zeznania P. N., k.235-237.

Dostawcy usług wystawiali powodowi faktury tytułem zużycia wody i energii elektrycznej, które powód refakturował w skali 1:1 na najemcę.

Powód wystawił pozwanej następujące faktury:

- nr N/15/10/2013 na kwotę 2.362,68 zł dotyczącą energii elektrycznej,
- nr N/14/11/2013 na kwotę 3.321 zł tytułem czynszu za listopada 2013r.,
- nr N/15/11/2013 na kwotę 553,89 zł dotyczącą energii elektrycznej,
- nr N/14/12/2013 na kwotę 3.321 zł tytułem czynszu za grudzień 2013r.,
- nr N/15/01/2014 na kwotę 729,48 zł dotyczącą energii elektrycznej,
- nr N/14/01/2014 na kwotę 3.321 zł tytułem czynszu za styczeń 2014r.,
- nr N/14/03/2014 na kwotę 3.321 tytułem czynszu za marzec 2014r.,
- nr N/15/03/2014 na kwotę 2.113,48 zł dotyczącą energii elektrycznej,
- nr N/14/04/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za kwiecień 2014r.,
- nr N/15/04/2014 na kwotę 286,34 zł dotyczącą energii elektrycznej oraz ryczałtu za wodę za marzec 2014r.,
- nr N/14/06/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za czerwiec 2014r.,
- nr N/15/06/2014 na kwotę 108 zł dotyczącą ryczałtu za wodę za maj 2014r.,
- nr N/15/07/2014 na kwotę 108 zł dotyczącą ryczałtu za wodę za czerwiec 2014r.,
- nr N/14/07/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za lipiec 2014r.,
- nr N/15/08/2014 na kwotę 108 zł dotyczącą ryczałtu za wodę za lipiec 2014r.,
- nr N/14/08/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za sierpień 2014r.,
- nr N/15/09/2014 na kwotę 108 zł dotyczącą ryczałtu za wodę za sierpień 2014r.,
- nr N/14/09/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za wrzesień 2014r.,
- nr N/15/10/2014 na kwotę 108 zł dotyczącą ryczałtu za wodę za wrzesień 2014r.,
- nr N/14/10/2014 na kwotę 3.327,64 zł tytułem czynszu za październik 2014r.,
- nr N/14/01/2015 na kwotę 4.401,07 zł tytułem czynszu za okres od listopada 2014r. do 10 grudnia 2014r.

Pozwana kwestionowała zasadność kwot wynikających ze wskazanych faktur wskazując, iż faktura nr (...) dotyczy okresu dostawy prądu w okresie 2011-2013 przed zawarciem umowy. Faktury nr (...) nie zawierają danych, na podstawie których powód naliczał pozwanej zużycie prądu. Faktury nr (...) powinny być pomniejszone o kwotę 664,20 zł z uwagi na brak ustanowienia służebności i uwzględnienia przy obliczaniu czynszu kwoty 8 zł, a nie 10 zł za każdy

metr kwadratowy powierzchni. Natomiast faktury od nr N/14/06/2014 do N/14/01/2015 nie mogą być uwzględnione z uwagi na to, iż w tym okresie nie było możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym obiekcie.

Dowód:

- faktury, k.25-45;
- faktury wystawiane przez dostawców usług, k.127-137;
- zeznania świadka P. H., k.165-167;
- zeznania świadka J. S., k.232-233;
- zeznania P. N., k.235-237;
- tabela zestawienia kwot, k.84.

Pozwana dokonała zapłaty za faktury wystawione przez powoda tj. faktury nr (...) tytułem kosztów związanych z energią elektryczną, ryczałtem za wodę oraz czynszem za najem.

Dowód:

- faktury wraz z dowodami wpłat, k.116-126.

Powód wielokrotnie wzywał pozwaną do zapłaty wskazując, iż pozwana zalega z płatnościami za faktury wystawione przez powoda z tytułu najmu.

Dowód:

- pismo z dnia 14 stycznia 2014r. wraz z kserokopią koperty, k.46-48v;
- pismo z dnia 03 kwietnia 2014r. wraz z kserokopią koperty, k.49-51v;
- pismo z dnia 16 maja 2014r. wraz z wydrukiem, k.52-53;
- pismo z dnia 29 lipca 2014r. wraz z wydrukiem, k.54-56;
- pismo z dnia 08 września 2014r. wraz z kserokopią koperty, k.57-58v;
- wiadomość e-mail, k.59;
- pismo z dnia 03 listopada 2014r., k.60-61

W dniu 12 listopada 2014r. powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Nadto powód poinformował, iż wzywa do stawienia się w dniu 10 grudnia 2014r. celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Korespondencja ta została odebrana przez pozwaną w dniu 18 listopada 2014r.

Pismem z dnia 08 stycznia 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 44.236,78 zł tytułem nieuiszczonych należności związanych z najmem lokalu przy ul. (...) w S..

Dowód:

- wypowiedzenie wraz z dowodem nadania i odbioru, k.23-24v;
- pismo z dnia 08 stycznia 2015r. wraz z kserokopią koperty, k.62-63v.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w części uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi norma zawarta w art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którą przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast zgodnie z normą zawartą w art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, iż strony łączyła umowa najmu części hali magazynowej, będącej własnością powoda, o powierzchni ok. 270-290 m². Pozwana powierzchni najmu 270 m², nigdy wyraźnie nie kwestionowała. W ocenie Sadu okoliczności zawarcia umowy najmu nie przekreśla brak sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Spór w niniejszej sprawie dotyczy opłat, którymi była obciążona pozwana z tytułu umowy najmu. Powód dochodzi od pozwanej zapłaty za czynsz oraz zwrot kosztów związanych z zużyciem wody oraz energii elektrycznej przez pozwaną w wynajmowanym obiekcie.

W spornym zakresie Sąd oparł się na dokumentach złożonych przez strony, na zeznaniach świadków oraz stron. Zeznania te korespondowały z dowodami oraz twierdzeniami zawartymi w pismach procesowych, dlatego też Sąd uznał je za wiarygodne.

Powód, w związku z zawartą z pozwaną umową najmu, dochodził zapłaty za czynsz oraz za energię elektryczną oraz wodę.

Przedmiotem najmu była część hali magazynowej o powierzchni 270 m². W umowie wskazano, iż czynsz będzie wynosił 10 zł za każdy m² powierzchni rzeczywistej przekazanej pozwanej. Jednakże w dalszej części umowy był zapis, iż czynsz będzie wynosił 8 zł za każdy m², jeżeli w pierwszych trzech miesiącach od wydania przedmiotu najmu nie zostanie ustanowiona służebność gruntowana przechodu, przejazdu wzdłuż całej granicy działki. Jak wskazały strony przez teren wynajmowany przez pozwaną przechodził płot, który został postawiony przez firmę zajmującą sąsiednią działkę – spółkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Jak wskazała jednakże strona pozwana, płot ten uniemożliwiał prawidłowe wykonywanie umowy, gdyż strona nie miała swobody w korzystaniu z wynajętego terenu (k.217). Płot, który znajdował się na wynajmowanym terenie, nie pozwalał pozwanej na wjazd podnośnikiem do wnętrza hali, jak również utrudniał pozwanej wypakowywanie towaru z samochodu, a następnie wnoszenie go do wnętrza budynku, gdyż istniało ryzyko uszkodzenia czy to bramy wjazdowej, czy samego towaru. Strona powodowa zobowiązana była do ustanowienia służebności gruntowej, czego jednakże nie uczyniła, gdyż brak w aktach dowodu na taką okoliczność. Tym samym, wysokość czynszu nie mogła być wyliczana w oparciu o stawkę 10 zł za m², lecz w oparciu o stawkę 8 zł za m², gdyż tak też wynika z zapisów umowy. Mając powyższe na uwadze Sąd nie mógł uznać, iż wyliczenia powódki odnośnie czynszu są prawidłowe.

Poniższa tabela przedstawia kwoty, które Sąd uznał jako należne powódce tytułem opłat za czynsz, prąd elektryczny oraz wodę:

Kwota żądana przez powoda	odsetki	Tytuł faktury	Stanowisko pozwanej
1. (...),68	13.11.2013	energia	okres przed niniejszym pozwem

2. (...)	12.12.2013	czynsz XI.2013	-664,20 za brak służebności = (...),80
3. 553,89	12.12.2013	energia	nie wie jaka podstawa naliczania
4. (...)	14.01.2014	czynsz XII.2013	-664,20 za brak służebności = (...),80
5. 729,48	12.02.2014	energia	nie wie jaka podstawa naliczania
6. (...)	13.02.2014	czynsz I.2014	-664,20 za brak służebności = (...),80
7. (...)	12.04.2014	czynsz III.2014	-664,20 za brak służebności = (...),80
8. (...),48	12.04.2013	energia	nie wie jaka podstawa naliczania
9. (...),64	13.05.2014	czynsz IV.2014	-664,20 za brak służebności = (...),80
10. 286,34	13.05.2014	energia + woda	nie wie jaka podstawa naliczania
11. (...),64	12.07.2014	czynsz VI.2014	brak działalności
12. 108	12.07.2014	woda	brak działalności
13. 108	12.08.2014	woda	brak działalności

14. (...),64	12.08.2014	czynsz VII.2014	brak działalności
15. 108	12.09.2014	woda	brak działalności
16. (...),64	12.09.2014	czynsz VIII.2014	brak działalności
17. 108	15.10.2014	woda	brak działalności
18. (...),64	15.10.2014	czynsz IX.2014	brak działalności
19. 108	14.11.2014	woda	brak działalności
20. (...),64	14.11.2014	czynsz X.2014	brak działalności
21. (...),07	20.01.2015	czynsz od 1.11.do 10.12.2014	brak działalności

Należności z pod poz. 2, 4, 6, 7, 9, 11, 14, 16, 18, 20, 21 co do zasady muszą być pomniejszone przez Sąd o kwotę 664,20 zł miesięcznie, która wynika z przyjęcia za podstawę naliczania wysokości czynszu stawki 8 zł, zamiast 10 zł za m². Skoro powód nie wykazał, iż została ustanowiona służebność, to nie miał podstaw do obciążania pozwanej wyższą stawką za czynsz. Zasądzeniu podlegał czynsz w kwocie po 2656,80 zł miesięcznie za dochodzone przez powoda listopad i grudzień 2013 r. oraz za styczeń, marzec i kwiecień 2014 r. (faktury po poz. 2, 4, 6, 7, 9.

Wyjaśnienia dotyczące pozostałych faktur z tytułu czynszu zostaną przedstawione przez Sąd w dalszej części rozważań.

Strona powodowa dochodziła od pozwanej również opłat za energię elektryczną oraz wodę. Obowiązek uiszczenia tych opłat wynikał z zawartej między stronami umowy. Jednakże, jak ustalił Sąd, nie przez cały okres trwania najmu pozwana winna była ten obowiązek wypełniać. W dniu 14 maja 2014r. pozwana zaprzestała prowadzenia działalności na wynajmowanym terenie, gdyż w wyniku odcięcia prądu oraz wody została pozbawiona możliwości korzystania z przedmiotu najmu w dotychczasowym zakresie. Obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu, który jest ekwiwalentem oddania określonej w umowie rzeczy do użytkowania, rzeczy o określonych właściwościach istotnych dla najemcy. W chwili wydania części hali do użytkowania była tam możliwość prowadzenia przez pozwaną działalności gospodarczej, z chwilą odcięcia wody i prądu, doszło do na tyle istotnych zmian – z przyczyn niezależnych od pozwanej - że w ocenie Sądu musiało to mieć przełożenie na wysokość czynszu. Brak prądu oraz wody uniemożliwił pozwanej korzystanie z obiektu bez ograniczeń. Obowiązkiem powoda było wykazanie, iż mimo przeszkód pozwana nadal mogła prowadzić działalność gospodarczą, nadto iż zużywała wodę i prąd przez cały okres trwania najmu. Okoliczności takie nie zostały jednakże przez stronę powodową wykazane.

Faktury pod poz. 11, 14, 16, 18, 20 i 21 które zostały przedstawione w tabelce w poprzedniej części rozważań, dotyczą okresu, w którym pozwana zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej z uwagi na brak prądu oraz wody. Jak Sąd już wskazał, to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, iż pozwana mogła w dalszym ciągu, bez ograniczeń wykorzystywać przedmiot najmu w tym samym celu, w jakim została zawarta umowa. Strona powodowa jednakże temu nie sprostowała, dlatego czynsz, w którym pozwana nie prowadziła działalności gospodarczej został przez na zasadzie sędziowskiego uznania obniżony o 50%. Zdaniem Sądu pozwana nie mogła ponosić konsekwencji tego, iż nie ze swojej winy nie mogła korzystać z prądu i wody, a tym samym nie mogła prowadzić działalności

gospodarczej. Natomiast nie można było też uznać, że pozwana w ogóle nie miała obowiązku uiszczenia opłat tytułem czynszu. Zgodnie z normą zawartą w art. 664 § 2 k.c. 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. Strona pozwana informowała powoda o tym, iż brak prądu oraz wody utrudnia jej wykonywanie działalności. Miała zatem podstawy do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pozwana nie skorzystała z tego, zatem mimo braku wykonywania działalności winna uiszczać na rzecz powoda opłaty za czynsz. Kwoty z tego tytułu nie mogą być jednak w takiej wysokości, w jakiej żąda powód, gdyż po pierwsze, część opłat tytułem czynszu powinna uwzględniać stawkę czynszu za wynajem w wysokości 8 zł za m², a po drugie, opłaty za czynsz w okresie braku dostawy prądu i wody, oprócz uwzględnienia stawki czynszu jak wskazano wyżej, powinna zostać obniżona w oparciu o normę zawartą w art. 664 § 1 k.c., zgodnie z którą jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Sąd uznał, że stawka należna z tytułu czynszu w okresie braku dostawy wody i prądu winna zostać obniżona o połowę. Stąd za lipiec, sierpień, wrzesień i październik 2014 r. należny czynsz powinien wynosić 1328,40 zł. Z kolei za okres od 1 listopada do 10 grudnia 2014 r. – 1756,92 zł (przy skali 1328,40 zł miesięcznie). Sąd uznał że są podstawy do obniżenia czynszu, z tego powodu, że mimo iż formalnie stosunek cywilnoprawny zakłada równość stron, to po gruntownym przeanalizowaniu sprawy, w szczególności po bezpośrednim przeprowadzeniu dowodu z przesłuchaniu pozwanej, doszedł do wniosku, że miała miejsce istotna przewaga powoda nad pozwaną. W ocenie Sądu pozwana była zainteresowana prowadzeniem działalności w tym miejscu, wyjaśniona została kwestia wiadomości elektronicznej gdzie obiecana została zapłata kwoty 10.000 zł (k. 59), jako konsekwencja obietnicy powoda przywrócenia dostaw prądu, jak się okazało niezrealizowana. W odbiorze Sądu pozwana jest osobą wycofaną i mało decyzyjną, co zdaniem Sądu była podstawą braku zdecydowanego działania w postaci wypowiedzenia umowy najmu. W ocenie Sądu takie działanie powinno być od razu podjęte po propozycji powoda zasilenia obiektu agregatem prądotwórczym. Jest to urządzeń do awaryjnego dostarczania energii elektrycznej, a nie stałego. Z doświadczenia Sąd wie, że jest to urządzenie drogie w eksploatacji, kłopotliwe w związku z koniecznością stałego dopływu paliwa i wytwarzania spalin, wreszcie hałaśliwe – co z kolei może wiązać się z interwencjami sąsiadów. Agregat służy do awaryjnego dostarczania energii elektrycznej i stosując ta nomenklaturę „awaria” trwała aż do zakończenia obowiązywania umowy najmu.

Powód dochodził od pozwanej również zapłaty za prąd elektryczny. Sąd analizując materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy uznał, iż roszczenie z tego tytułu nie zasługuje na uwzględnienie. Jak już wspomniano, zgodnie z normą zawartą w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód dochodzi zapłaty za prąd, na dowód czego przedłożył faktury wystawionej pozwanej, a także faktury, które powód dostał od dostawców usług. Analiza tych dokumentów nie pozwala stwierdzić podstawy faktycznej naliczania opłat za zużycie prądu. Kwoty wystawione przez dostawców były refakturowane przez powoda, jednakże w takiej samej wysokości. W umowie wskazano, iż pozwana będzie obciążona kosztami za zużycie przez nią prądu i wody, a faktury wystawione przez powoda będą wskazywać faktyczne zużycie. Jednakże na fakturach wystawionych pozwanej brak danych odnośnie faktycznego zużycia prądu przez pozwaną. Nadto pozwana wskazała, iż faktura pod poz. 1 nie wskazuje jaki okres obejmuje. Z zeznań powoda natomiast wynika, że faktury wystawione przez dostawców refakturował w skali 1:1 (k.235). Pozwana wskazywała także, iż wynajmowała tylko część powierzchni hali należącej do powoda, natomiast zauważała, iż światło świeciło się także w niezajmowanej części (k.218). Skoro powód w umowie zobowiązał się do naliczania opłat wg faktycznego zużycia powódki i miał też możliwości zapewnienia sobie pewnych odczytów przez np. założenia podlicznika, ponosi on konsekwencje niewykazania ile faktycznie energii elektrycznej pozwana zużyła. Nie ma żadnych powodów aby nie dać wiary pozwanej i jej mężowi, że w niezajmowanej części hali także paliło się światło, ponieważ ani powód, ani świadkowie J. S. i O. M. w tym czasie w ogóle w miejscu położenia hali nie przebywali.

Odnośnie opłat za wodę Sąd uznał, iż roszczenie powoda w tym zakresie tylko częściowo zasługuje na uwzględnienie. Sama wysokość ryczałtu 108 zł miesięcznie nie była przez pozwaną kwestionowana, jej mąż zeznał że ich średnie miesięczne zużycie wody kosztowało między 100 a 115 zł. Sąd uwzględnił fakturę za wodę pod poz. 10, która dotyczyła

marca 2014r. Strona pozwana wynajmowała w tym okresie obiekt, korzystała z wody, zatem miała obowiązek uiścić z tego tytułu opłatę. Z kolei faktura pod poz. 12 została uwzględniona przez Sąd tylko w części, tj. na kwotę 48,77 zł (14/31 ze 108 zł). Woda została odcięta w dniu 14 maja 2014r. i wtedy też pozwana zaprzestała prowadzenia działalności. Fakt braku dostawy został potwierdzony przez świadka strony powodowej O. M. (k.234), a także przez samego powoda, który stwierdził, iż wiedział o problemach z dostawą wody. Sąd uznał, iż pozwana ma obowiązek uiścić opłatę za wodę za miesiąc maj, jednakże nie w pełnej wysokości, gdyż tylko do 14 maja 2014r. faktycznie mogła ponosić opłaty za zużycie wody.

Wreszcie bezspornie pozwana uiściła na rzecz powoda kaucję w wysokości 6.642 zł.

Konkludując zasadne jest dochodzenie kwot wg poniższego zestawienia.

faktura powoda	karta	tytuł	Do uwzględnienia
(...),68	25	energia	0
(...)	26	czynsz XI.2013	(...),80
553,89	27	energia	0
(...)	28	czynsz XII.2013	(...),80
729,48	29	energia	0
(...)	30	czynsz I.2014	(...),80
(...)	31	czynsz III.2014	(...),80
(...),48	32	energia	0
(...),64	33	czynsz IV.2014	(...),80
286,34	34	energia + woda	108
(...),64	35	czynsz VI.2014	(...),40
108	36	woda	48,77
108	37	woda	0
(...),64	38	czynsz VII.2014	(...),40

108	39	woda	0
(...),64	40	czynsz VIII.2014	(...),40
108	41	woda	0
(...),64	42	czynsz IX.2014	(...),40
108	43	woda	0
(...),64	44	czynsz X.2014	(...),40
(...),07	45	czynsz od 1.11.do 10.12.2014	(...),92
		RAZEM	(...),69

Od podanej kwoty 21839,69 zł należało odjąć 6642 zł kaucji i dodać 1557,67 zł skapitalizowanych odsetek, co łącznie dało kwotę 16755,36 zł i która zasądzono w punkcie I

Powód dochodził skapitalizowanych odsetek liczonych do dnia 2 grudnia 2014 r. Wg samodzielnych obliczeń Sądu za okres od pierwszego dnia wymagalności roszczenia do dnia 2 grudnia 2014 r. odsetki od uwzględnionych kwot (poza kwotą 1756,92 zł gdzie powód określił termin zapłaty na 20.01.2015 r.) łącznie wynoszą 1557,67 zł i szczegółowe wyczenie przedstawia poniższa tabela:

Kwoty, od których naliczane są odsetki:	odsetki od	do 02.12.2014
(...),8	12.12.2013	364,31
(...),8	14.01.2014	305,64
(...),8	13.02.2014	277,25
(...),8	12.04.2014	222,37
(...),8	13.05.2014	193,04
(...),4	12.07.2014	68,13

48,77	12.07.2014	2,5
(...),4	12.08.2014	53,46
(...),4	12.09.2014	38,8
(...),4	15.10.2014	23,18
(...),4	14.11.2014	8,99

Samo podstawa dochodzenia skapitalizowanych odsetek zawarta jest w art. 482 § 1 k.c.

Powód miał prawo też dochodzić dalszych odsetek za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c. Od sum kwot co do których powód żądał skapitalizowanych odsetek (14.998,44 zł) jest to możliwe od dnia następnego czyli od dnia 3 grudnia 2014 r., natomiast od ostatniej kwoty 1756,92 zł od dnia od dnia 20 stycznia 2015r. – wszystko do dnia zapłaty.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód przegrał sprawę w 63%, natomiast pozwana przegrała w 37 %. Koszty zatem zostały stosunkowo rozliczone. Koszty, jakie poniosła strona powodowa wynoszą: opłata od pozwu w wysokości 2.212 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł (wynagrodzenie 2.400 zł w podwójnej wysokości) oraz wydatki pełnomocnika na dojazd do Sądu na rozprawę na trasie Ł.-S.-Ł. w wysokości 2.372 zł – łącznie 9.401 zł. Koszty, jakie poniosła strona pozwana wynoszą: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł (wynagrodzenie 2.400 zł w podwójnej wysokości) – łącznie 4.817 zł. Koszty, które powinna ponieść strona powodowa wynoszą 5.922,63 zł, natomiast koszty, jakie powinna ponieść strona pozwana wynoszą 1.782,29 zł. Mając na uwadze powyższe wyliczenia oraz udział procentowy każdej ze stron w przegraniu sprawy, należało zasądzić od pozwanej kwotę 443,66 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. O kosztach procesu orzeczono w pkt III wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...) P. F.
4. (...)