

Sygn. akt III C 562/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	Michał Barczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Ł. L.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego Ł. L.

przeciwko D. S.

o zapłatę

I. w zakresie powództwa głównego:

- zasądza od pozwanego – powoda wzajemnego Ł. L. na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej D. S. kwotę 566,13 zł (pięćset sześćdziesiąt sześć złotych trzynaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 października 2012 r.,
- oddala powództwo główne w pozostałej części,
- zasądza od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej kwotę 18,36 zł (osiemnaście złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. w zakresie powództwa wzajemnego:

- zasądza od powódki – pozwanej wzajemnej na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kwotę 650 zł (sześćset pięćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 listopada 2012 r.,
- oddala powództwo wzajemne w pozostałej części,
- zasądza powódki – pozwanej wzajemnej na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

W dniu 26 października 2012 r. powódka – pozwana wzajemna D. S., zwana dalej powódką, wniosła o zasądzenie od pozwanego – powoda wzajemnego Ł. L., zwanego dalej pozwanym, kwoty 9.240 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 października 2012 r. oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 16 września 2012 r. strony zawarły umowę najmu na czas określony - od 1 października 2012 r. do 30 września 2012 r. W dniu podpisania umowy pozwany wpłacił kaucję w kwocie 650 zł, a do dnia 2 października 2012 r. zobowiązany był uiścić czynsz najmu w wysokości 650 zł, którego nie uregulował. Powódka w związku z tym wezwała pozwanego do zapłaty, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy na podstawie jej § 5 i 6, jednak pozwany nie dokonał wpłaty. W dniu 22 października 2012 r. powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty, żądając odszkodowania za czas pozostały do końca umowy, zgodnie z jej § 3-6, w kwocie 9.240 zł. Na kwotę tą złożył się dwunastomiesięczny czynsz najmu po 650 zł, tj. 7.800 zł oraz prognozowane koszty eksploatacyjne – ok. 120 zł miesięcznie, tj. 1.440 zł. Jednocześnie powódka dokonała wypowiedzenia umowy.

Pozwany w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty zakwestionował powództwo, wnosząc o obciążenie powódki kosztami postępowania. Pozwany zarzucił bezpodstawność żądania zapłaty czynszu za okres, w którym nie wynajmował lokalu od powódki. Pozwany podniósł, że pod koniec września 2012 r. wypowiedział umowę najmu, ponieważ powódka, wbrew wcześniejszym ustaleniom stron, nie doprowadziła pokoju do stanu nadającego się do użytkowania, a także zażądał zwrotu kaucji. Pozwany wskazał, że niezasadne jest w szczególności żądanie czynszu za miesiące, które jeszcze nie nastąpiły. Pozwany zarzucił także, że powódka wynajęła pokój innej osobie, czerpiąc korzyści z najmu, a zatem nie może jednocześnie osiągać tych samych korzyści, żądając zapłaty od pozwanego.

Pozwany złożył także pozew wzajemny, w którym zażądał zapłaty kwoty 650 zł tytułem zwrotu zapłaconej powódce kaucji wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 października 2012 r. oraz kosztami procesu.

W piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2013 r. powódka zakwestionowała powództwo wzajemne, wskazując, że kaucję zaliczyła na poczet należności z tytułu korzystania przez pozwanego przed dwa tygodnie z mediów podczas zamieszkiwania w innym pokoju, zniszczeń powstałych w tym czasie i sprzątnięcia końcowego. Powódka zaprzeczyła, by ustaliła z pozwanym, iż doprowadzi pokój do stanu nadającego się do użytkowania, wskazując, że całe mieszkanie nadawało się do tego celu w momencie podpisywania umowy. Powódka podniosła, że pozwany zapoznał się ze stanem mieszkania, który się nie zmienił do czasu wypowiedzenia umowy.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2013 r. podtrzymał swe stanowisko, powołując się na art. 664 § 2 kc, jako podstawę jego uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Pozwany podniósł również, że powódka domaga się odszkodowania, jednak nie wykazała, by poniosła szkodę w związku z tym, że umowa nie doszła do skutku. Ponadto wskazał, że nie generował żadnych opłat za energię elektryczną, gaz i wodę, których szacunkowo żąda powódka.

W piśmie procesowym z dnia 16 września 2013 r. powódka sprecyzowała, iż tytułem kosztów eksploatacyjnych dochodzi kwoty 603,02 zł, łącznie zaś domaga się od pozwanego 8.403,02 zł.

Na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2016 r. powódka zmodyfikowała żądanie, wskazując, iż domaga się od pozwanego zapłaty jedynie kwoty 7.800 zł tytułem czynszu najmu oraz odszkodowania.

W pozostałych pismach procesowych i na rozprawach strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe co do zasady.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka zawarła z pozwanym w dniu 16 września 2012 r. umowę najmu pokoju z tarasem znajdującego się w mieszkaniu przy ul. (...) w S. na czas od 1 października 2012 r. do 30 września 2012 r. Przed zawarciem umowy pozwany zapoznał się ze stanem technicznym pokoju z tarasem i pomieszczeń służących do wspólnego użytku najemców, w tym kuchni i łazienki. W § 3 ust. 2 i 5 umowy strony uzgodniły czynsz najmu na kwotę 650 zł miesięcznie, płatną z góry do 2. dnia danego miesiąca. Tytułem kaucji pozwany wpłacił powódce 650 zł. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy kaucja miała być przeznaczona na poczet roszczeń z tytułu szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu oraz innych należności.

Zgodnie z § 4 umowy pozwany zobowiązany był do uiszczania przypadającej na niego części opłat zmiennych, m.in. za eksploatację, energię elektryczną, gaz, ogrzewanie, wodę, wywóz śmieci i internet.

W dniu 16 września 2012 r. strony zawarły również – do dnia 30 września 2012 r. - umowę najmu pokoju jednoosobowego, znajdującego się w tym mieszkaniu za czynsz w kwocie 250 zł, który pozwany uiścił.

Pozwany zajmował pokój jednoosobowy do 30 września 2012 r. Nie wprowadził się do pokoju z tarasem. Pozwany sporządził pismo, w którym zawarł oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu pokoju z tarasem, nadając je w urzędzie pocztowym na adres powódki w dniu 30 września 2012 r. Pozwany w piśmie tym wskazał, że rozwiązuje umowę, ponieważ pokój nie nadaje się do zamieszkania. Wskazał m.in. na zagrzybienie pomieszczeń i fakt, iż ma alergię m.in. na grzyby. Powódka otrzymała to pismo w dniu 15 października 2012 r.

Okoliczności niesporne, a nadto dowody:

- umowa najmu k. 4-5
- pokwitowanie k. 23
- zaświadczenie k. 53
- zdjęcia lokalu k. 54-63
- zeznania świadka J. K. k. 103-105
- zeznania świadka L. S. k. 188-189
- zeznania powódki k. 246-247
- zeznania pozwanego k. 247-249

Z uwagi na to, iż pozwany nie zapłacił czynszu najmu za październik 2012 r., powódka pismem z dnia 3 października 2012 r. wezwała powoda do jego zapłaty, z zastrzeżeniem, że w razie nieuiszczenia go, rozwiąże umowę ze skutkiem natychmiastowym.

W § 6 ust. 1 umowy najmu strony zastrzegły po stronie powódki możliwość natychmiastowego rozwiązania umowy m.in. wówczas, gdy pozwany spóźni się z zapłatą czynszu najmu lub opłat. Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy w tym przypadku pozwany zobowiązany był rozliczyć się z powódką z uwzględnieniem odszkodowania wynikającego z § 5 ust. 2 umowy za pozostały czas do końca umowy. Natomiast w § 5 ust. 2 umowy wskazano, że w przypadku oddania przedmiotu najmu osobom trzecim, powódka może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym bez prawa do zwrotu kaucji i za odszkodowaniem wynikającym z okresu pozostałego do końca umowy.

Pismem z dnia 22 października 2012 r., nadanym w tym samym dniu przesyłką poleconą, powódka oświadczyła pozwanemu, iż wypowiada umowę ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na nieuregulowanie należności za październik 2012 r., jednocześnie wezwała pozwanego do zapłaty 9.240 zł tytułem rocznego czynszu najmu z kosztami eksploatacyjnymi najpóźniej do 11 listopada 2012 r.

Zgodnie z § 3 ust. 4 umowy najmu najpóźniej w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy powódka zobowiązana była rozliczyć kaucję wpłaconą przez pozwanego.

Powódka wynajęła pokój z tarasem innej osobie pomiędzy 1 października 2012 r. a 30 września 2012 r.

Dowody:

- umowa najmu k. 4-5
- wezwanie z dnia 3.10.2012 r. z dowodem nadania k. 6
- pismo powódki z dnia 22.10.2012 r. z dowodem nadania k. 7
- potwierdzenia nadania – koperta k. 245
- zeznania powódki k. 246-247
- zeznania pozwanego k. 247-249

Powódka ponosiła koszty dostaw gazu, energii elektrycznej i wody do przedmiotowego mieszkania, a także wywozu odpadów w okresie od października 2012 r. do lutego 2013 r.

Dowody:

- faktury k. 73-82

J. S. (1) zajmuje lokal znajdujący się poniżej lokalu powódki. Bywał on w mieszkaniu powódki poproszony przez najemców o pomoc w kwestiach technicznych. Pomiędzy J. S. (1) i powódką oraz jej mężem istnieje konflikt na tle sposobu użytkowania nieruchomości przy ul. (...).

Dowody:

- pisma powódki k. 226-228
- zeznania świadka J. S. k. 189-190

W okresie od 29 listopada 2013 r. do 28 września 2014 r. powódka wynajmowała jeden z pokoi w swym mieszkaniu G. K., a w okresie od 2 grudnia 2013 r. do 28 września 2014 r. Ł. J..

Dowody:

- umowa najmu z dnia 15.11.2013 r. k. 230-231
- umowa najmu z dnia 2.12.2013 r. k. 232-233

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne i powództwo wzajemne zasługiwały na częściowe uwzględnienie.

Bezsporne w niniejszej sprawie było, że strony w dniu 16 września 2012 r. zawarły umowę najmu pokoju z tarasem znajdującego się w mieszkaniu przy ul. (...) w S. na czas określony – od 1 października 2012 r. do 30 września 2012 r. Sporne pozostawało natomiast która ze stron i z jaką datą umowę tą wypowiedziała.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 673 § 3 kc, jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Po stronie pozwanego nie zastrzeżono w umowie najmu uprawnienia do wypowiedzenia umowy – takie uprawnienie w świetle § 5 i 6 umowy przysługiwało wyłącznie powódce, w przypadkach tamże określonych, w szczególności, zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, była ona uprawniona do natychmiastowego rozwiązania umowy gdy najemca spóźnia się z zapłatą należnego czynszu najmu lub opłat, narusza inne postanowienia umowy, dewastuje lokal, narusza porządek społeczny.

W tej sytuacji pozwanemu przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy wyłącznie w przypadkach określonych w przepisach kodeksu cywilnego. W tym zakresie pozwany powoływał się na przepis art. 664 § 2 kc, zgodnie z którym 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. Wskazać należy, iż dowody przeprowadzone w postępowaniu nie pozwoliły na jednoznaczne ustalenie, iż przedmiot najmu dotknięty był wadami, które uniemożliwiały pozwanemu korzystanie z wynajmowanego pokoju i pomieszczeń wspólnych – w tym zakresie zaoferowano sądowi zeznania świadka J. K. (2), J. S. (1) i pozwanego oraz odmiennej treści zeznania świadka L. S. (2) i powódki. Świadek J. K. (2) była znajomą pozwanego, a świadek J. S. (1) – sąsiadem powódki, pozostającym z nią w licznych sporach, natomiast świadek L. S. (2) – mężem powódki, a zatem do zeznań każdej z tych osób, z uwagi na powiązania ze stronami należało podchodzić z dużą dozą ostrożności. Z kolei przedłożona dokumentacja fotograficzna nie rozstrzygała rozbieżności pomiędzy zeznaniami tych osób. W oparciu o nią można było stwierdzić, że lokal powódki miał pewne usterki, jednak nie sposób w stwierdzić, że uniemożliwiały przewidziane w umowie korzystanie z rzeczy, a nie np. jedynie ograniczały jej przydatność do umówionego użytku. Niezależnie jednak od tego czy przedmiot najmu miał tego rodzaju wady, stwierdzić należy - w oparciu o zeznania samego pozwanego, jak i J. K. (2) - że stan techniczny lokalu był pozwanemu znany w chwili zawierania umowy, co za tym idzie w świetle art. 664 § 3 kc nie przysługiwało mu uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu, albowiem już wówczas wiedział on o wadach. Z uwagi na to bezprzedmiotowe było przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Ł. J. i G. K. na okoliczność stanu technicznego lokalu, tym bardziej, że osoby te wynajmowały inne pokoje od powódki i to po okresie, w którym w lokalu miał mieszkać pozwany, a jak wynikało z zeznań świadka L. S. (2) w lokalu w różnym czasie były dokonywane pewne prace remontowe.

Pozwany wskazywał również, że uzgodnił z powódką, iż dokona ona pewnych czynności mających na celu poprawienie stanu przedmiotu najmu, lecz nawet gdyby tak było i powódka z tych uzgodnień nie wywiązała się, to żaden przepis prawa w takiej sytuacji nie uprawniał pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu. Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 663 kc, jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Z uwagi na powyższe przyjąć należało, iż złożone przez pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które bezspornie powódka otrzymała 15 września 2012 r. , nie mogło wywołać zamierzonego skutku prawnego.

Sąd doszedł do przekonania, że umowa najmu z dnia 16 września 2012 r. została rozwiązana na skutek wypowiedzenia złożonego pozwanemu przez powódkę, a wyrażonego w piśmie z dnia 22 października 2012 r. i znajdującego podstawę w § 6 ust. 1 umowy najmu. Bezsporne bowiem było, że pozwany nie zapłacił czynszu najmu za październik 2012 r. w terminie określonym w § 3 ust. 5 przedmiotowej umowy. Powódka wprawdzie nie przedstawiła dowodu doręczenia tego pisma pozwanemu, niemniej jednak złożyła dowód jego nadania przesyłką poleconą w dniu 22 października 2012 r. Przyjmując, że takiej kategorii przesyłka pomiędzy S. (miejsce nadania) a W. (miejsce doręczenia) winna być doręczona maksymalnie w terminie 5 dni, uznać należało, że oświadczenie powódki dotarło do pozwanego najpóźniej w dniu 27 października 2012 r. i z upływem tego dnia nastąpił skutek w postaci natychmiastowego rozwiązania umowy.

Okoliczność, iż pozwany nie zamieszkał w przedmiotowym lokalu nie zwalniała go z obowiązku zapłaty czynszu najmu za okres od 1 do 27 października 2012 r. , tj. 27 dni. Zgodnie bowiem z art. 659 § 1 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Powódka spełniła swe świadczenie wynikające z umowy –

oddala pozwanemu rzecz do używania i to, czy pozwany skorzystał z możliwości jej używania, czy też nie, nie uchyla jego obowiązku spełnienia świadczenia wzajemnego. Należny za ten okres czynsz najmu stanowi kwotę 566,13 zł – skoro październik ma 31 dni, a czynsz najmu za cały miesiąc wynosił 650 zł ($650/31 \times 27$). Taką też należność pozwany winien zapłacić powódce w terminie do 2 października 2012 r., zgodnie z § 3 ust. 5 umowy.

Po ostatecznym sprecyzowaniu swych roszczeń na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2016 r. powódka domagała się od pozwanego zapłaty kwoty 7.800 zł, na którą składał się czynsz najmu za okres od 1 października 2012 r. do dnia rozwiązania umowy, a za pozostały okres liczony do 30 września 2013 r. – odszkodowanie równoważne kwocie czynszu najmu za każdy miesiąc, którego podstawy upatrywała w § 5 ust. 2 w zw. z § 6 ust. 2 umowy najmu.

O ile roszczenie powódki o zapłatę czynszu najmu za czas od 1 do 27 października 2012 r. we wskazanej wyżej kwocie było uzasadnione, to brak było podstaw do zasądzenia od pozwanego odszkodowania. Zważyć należy, iż wprawdzie w § 5 ust. 2 i § 6 ust. 2 umowy jest mowa o odszkodowaniu „wynikającym z okresu pozostałego do końca umowy” i „za pozostały czas do końca umowy”, jednakże w żadnym z postanowień umownych nie określono wysokości tego odszkodowania, a tym bardziej strony nie uzgodniły, iż będzie to kwota 650 zł za każdy miesiąc pozostały do końca okresu, na który umowę zawarto. Słuszny zatem okazał się zarzut pozwanego, że powódka żądając odszkodowania za szkodę, którą poniosła na skutek wcześniejszego ustania stosunku najmu, winna wykazać jej powstanie oraz wysokość na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 361 § 1 kc, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Stosownie zaś do § 2 tego artykułu, w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Teoretycznie powódka w wyniku przedterminowego rozwiązania umowy mogła utracić korzyść w postaci czynszu najmu, który uzyskałaby od pozwanego gdyby umowa trwała przez dwanaście miesięcy, jednakże zważyć należy - co powódka sama przyznała - że pokój, który miał zajmować pozwany wynajęła w okresie, który przypadał na czas pomiędzy 1 października 2012 r. a 30 września 2012 r., za kwotę niższego czynszu, niż ta, którą uzgodniła z pozwanym. W tej sytuacji utracone przez powódkę korzyści nie mogły stanowić kwoty 650 zł za każdy miesiąc. W tym okresie, w którym powódka wynajęła pokój kolejnemu najemcy utracone korzyści ograniczały się wyłącznie do różnicy pomiędzy kwotą 650 zł a kwotą czynszu uzyskiwanego od tej osoby, natomiast w okresie, w którym powódka nie zdołała wynająć pokoju osobie trzeciej, utracona korzyść mogła stanowić kwotę 650 zł. Powódka jednak nie wykazała tego w jakim czasie i za jaką kwotę wynajęła pokój osobie trzeciej. Nie można wykluczyć, że kolejną umowę najmu powódka zawarła tuż po złożeniu pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Wobec niewykazania rozmiarów utraconych korzyści, brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie dochodzonego odszkodowania w jakiegokolwiek części.

Z tych przyczyn powództwo główne okazało się zasadne jedynie co do kwoty 566,13 zł, od której przy uwzględnieniu określonego w umowie terminu zapłaty, powódka była uprawniona żądać odsetek ustawowych za opóźnienie, stosownie do art. 481 § 1 i 2 kc, od dnia 3 października 2012 r. W pozostałym zakresie należało je natomiast oddalić.

Mając to na uwadze orzeczono jak w punkcie I.1 i I.2 wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w zakresie powództwa głównego, wyrażone w punkcie I.3 wyroku znalazło podstawę w art. 100 kpc. Przy uwzględnieniu, że powódka wygrała proces co do 6,12 % dochodzonego roszczenia głównego (przy uwzględnieniu, iż powódka nie złożyła oświadczenia o cofnięciu pozwu ponad kwotę 7.800 zł), a na poniesione przez nią koszty postępowania złożyła się wyłącznie opłata od pozwu w wysokości 300 zł, na rzecz powódki zasądzone od pozwanego kwotę 18,36 zł ($300 \text{ zł} \times 6,12\%$).

Z kolei w ramach powództwa wzajemnego pozwany domagał się od powódki zapłaty kwoty 650 zł bezspornie uiszczonej w dniu zawarcia umowy tytułem kaucji. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy kaucja miała być przeznaczona na poczet

roszczeń z tytułu szkód powstałych w trakcie użytkowania lokalu oraz innych należności i stosownie do informacji o jednostce

orzeczenia sądów

orzeczenia administracji

tezy z piśmiennictwa

komentarze

monografie

wzory i zestawienia

§ 3 ust. 4 umowy najmu winna być przez powódkę rozliczona najpóźniej w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy, a zatem do dnia 27 listopada 2012 r. Powódka wskazała w swych zeznaniach, że wpłaconą przez pozwanego kaucję zaliczyła na poczet należności z tytułu korzystania z mediów, naprawy uszkodzeń i sprzątanego pokoju, który pozwany wynajmował od powódki od 16 do 30 września 2012 r., a zatem – należności wynikających z innej umowy.

Podnieść należy, że zgodnie z art. 498 § 1 kc 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. Stosownie zaś do § 2 tego artykułu, skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Podkreślenia jednak wymaga, że w myśl art. 499 kc potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Co do zasady zatem powódka miała prawo potrącić z wierzytelnością pozwanego z tytułu kaucji swe wzajemne wierzytelności określone w § 3 ust. 3 umowy najmu „pokoju z tarasem” bądź wynikające z umowy najmu „pokoju jednoosobowego”, jednakże zgodnie z art. 499 kc wymagało to złożenia przez nią pozwanemu stosownego oświadczenia o potrąceniu. Powódka nie złożyła jednak pozwanemu oświadczenia o potrąceniu z wierzytelnością z tytułu kaucji swej wzajemnej wierzytelności z tytułu czynszu najmu za „pokój z tarasem”. Co się zaś tyczy oświadczenia o potrąceniu wierzytelności mających wynikać z umowy najmu „pokoju jednoosobowego”, złożonego w toku niniejszego postępowania, to trudno uznać je za skuteczne, skoro powódka nie wykazała istnienia tych wierzytelności, zarówno co do zasady jak i wysokości, mimo tego, że pozwany je kwestionował. To obowiązkiem powódki było udowodnienie, że wierzytelności te istniały i to w wysokości, która pokrywa kwotę 650 zł. Z uwagi na to, iż powódka nie dokonała skutecznego potrącenia jakichkolwiek swych wierzytelności z wierzytelnością pozwanego z tytułu kaucji, winna tą kaucję pozwanemu zwrócić zgodnie z § 3 ust. 4 umowy najmu do 27 listopada 2012 r. Skoro to nie nastąpiło, od dnia 28 listopada 2012 r. powódka pozostaje w opóźnieniu w zapłacie pozwanemu kwoty 650 zł, a to uzasadniało żądanie pozwanego nie tylko zwrotu kwoty 650 zł, ale i odsetek ustawowych za opóźnienie, stosownie do art. 481 § 1 i 2 kc, liczonych od tej kwoty od tej właśnie daty, a nie jak domagał się pozwany od dnia 1 października 2012 r.

Z tych względów orzeczono jak w punkcie II.1 i II. 2 wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania w zakresie powództwa wzajemnego, zawarte w punkcie II.3 wyroku oparte zostało o przepis art. 98 § 1 i 2 kpc. Ponieważ pozwany wygrał proces w tej mierze co do całości należności głównej objętej pozwem wzajemnym i poniósł koszty postępowania w postaci opłaty od pozwu wzajemnego w wysokości 30 zł, taką też kwotę powódka winna mu z tego tytułu zwrócić.