

Sygnatura akt XI C 120/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 4 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2015 r. we W.

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. Sp. k. we W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. Sp. k. we W. kwotę 4.601,41 zł (cztery tysiące sześćset jeden złotych czterdzieści jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 1.655,11 zł od dnia 28 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.491,01 zł od dnia 16 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.455,29 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego/ na rzecz strony powodowej kwotę 610,28 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Strona powodowa P. S. sp. k. (obecnie (...) Sp. z o.o. Sp. k.) domagała się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 4.982,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób wskazany w pozwie, wskazując, że wierzytelność ta stanowi zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych.

W dniu 27 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wydała w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut nieistnienia roszczenia, nieudowodnienia roszczenia, naruszenia umowy i sprzecznego z prawem uniemożliwienia pozwanemu rozwiązania umowy, nadużycia prawa i naruszenia zasad współzycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 września 2012 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W., najemca nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), stanowiącej własność W. S., zawarł z M. K. umowę najmu lokalu nr (...).

Strony ustaliły, że M. K. wpłaci (...) Sp. z o.o. kaucję gwarancyjną w kwocie 2.400 zł.

Strony ustaliły, że M. K., jako najemca, zobowiązał się płacić miesięczny czynsz najmu w wysokości 1.200 zł. Wszelkie opłaty eksploatacyjne (opłaty związane z dostawą mediów - energia elektryczna, zimna i ciepła woda, kanalizacja, wywóz nieczystości, ogrzewanie) obciążają najemcę. Opłaty te najemca uiszczać będzie wynajmującemu na podstawie faktur wystawionych przez wynajmującego w oparciu o faktury wystawiane przez dostawcę mediów. Czynsz będzie płatny do 10. każdego miesiąca.

W myśl § 9 ust. 3 lit. b w przypadku nieuregulowania w terminie zaległości wynikających z umowy, wynajmujący ma prawo pobrać zaległą kwotę z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez najemcę. Po pobraniu zaległej kwoty, najemca ma obowiązek uzupełnić kwotę kaucji gwarancyjnej do kwoty 2.400 zł. Nie uzupełnienie kaucji gwarancyjnej do tej kwoty skutkuje wypowiedzeniem niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 lipca 2013 r.

Zgodnie z umową najemcy przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy w przypadku przedstawienia wynajmującemu następcy, który na warunkach tożsamyh z warunkami najemcy zawrze z wynajmującym umowę przedmiotowego lokalu.

(dowód: - umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorca z dnia 25.03.2013 r., k. 110-113;

- umowa najmu z dnia 15 lipca 2008 r. wraz z aneksami, k. 114-118;

- treść księgi wieczystej, k. 122-143;

- umowa najmu, k. 13-14;

- aneks, k. 17)

Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu 1 października 2012 r.

(dowód: - protokół odbioru, k. 15-16)

Od dnia 1 stycznia 2013 r. zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną związaną z lokalem przy ul. (...) we W. wynosiła 484,17 zł i obejmowała m.in.:

<i>Nazwa należności</i>	<i>Sposób naliczenia</i>	<i>Wartość</i>
Centralne ogrzewanie	56,26m ² x 4,36 zł/m ³	245,29 zł
Podgrzanie wody	1,500m ³ x 20,00 zł/m³	30,00 zł
Z. i ścieki	4,000m ³ x 8,37 zł/m³	33,48 zł
Wywóz nieczystości stałych	5 os. x 10 zł/os.	50 zł.

(dowód: - zaliczka na pokrycie kosztów zarządu, k. 70)

W dniu 28 lutego 2013 r. (...) Sp. z o.o., wobec planowanej likwidacji spółki, wypowiedziała W. S. umowę najmu nieruchomości przy ul. (...), a następnie - po przeniesieniu przez W. S. prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa oraz prawa własności nieruchomości przy ul. (...) na P. S. Sp. k. - przeniosła w dniu 7 marca 2013 r. na P. S. Sp. k. swoje prawa i obowiązki z umowy najmu z dnia 13 września 2012 r.

(dowód: - wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28.02.2013, k. 121;

- umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorca z dnia 25.03.2013 r., k. 110-113;

- umowa przelewu wierzytelności oraz przejęcia praw i obowiązków, k. 19)

W związku z tym, że M. K. nie był w stanie opłacać kosztów najmu lokalu, w dniu 16 kwietnia 2013 r. P. S. Sp. k. i M. K. zawarli porozumienie, w którym M. K. potwierdził, że posiada na dzień 16 kwietnia 2013 r. zaległości w zapłacie czynszu za najem lokalu oraz zaległości w zapłacie kosztów eksploatacyjnych w łącznej kwocie 2.888,51 zł i wyraził zgodę na potrącenie tej należności z kaucją w kwocie 2.400 zł. M. K. w § 2 ust. 3 porozumienia oświadczył również, że do dnia 18 kwietnia 2013 r. wpłaci na konto wynajmującego pozostałą do zapłaty kwotę 488,51 zł oraz do dnia 15 maja 2013 r. wpłaci na konto wynajmującego kwotę 500 zł tytułem kaucji zabezpieczającej pozostały okres trwania umowy.

Wynajmujący oświadczył, że po ziszczeniu warunków określonych w § 2 ust. 3 wyraża zgodę na zmianę warunków zawartej umowy w zakresie wysokości czynszu, począwszy od dnia 1 maja 2013 r. Zgodnie z nowym brzmieniem umowy najemca miał płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 400 zł brutto bez opłat eksploatacyjnych. Z dniem 1 maja 2013 r. najemca miał ponosić opłaty za zużycie prądu, wody i odprowadzania ścieków w 100%, zaliczkę na ogrzewanie w wysokości 30% całości obciążenia przez dostawcę. W związku z porozumieniem najemca miał prawo do korzystania z jednego z trzech pokoi.

(dowód: - porozumienie z dnia 16.04.2013, k. 18;

- przesłuchanie stron, protokół rozprawy z dnia 30 września 2014 r.)

W dniu 7 maja 2013 r. M. K. złożył wypowiedzenie umowy najmu w związku z przedstawieniem w dniu 22 kwietnia 2013 r. następcy G. B. (1), który chciał wynająć lokal przy ul. (...) na warunkach wskazanych w porozumieniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. Najemca oddał jednocześnie wynajmującemu klucze do mieszkania.

Właściciel lokalu nie uznał skuteczności wypowiedzenia.

(dowód: - pisma stron z potwierdzeniem nadania i doręczenia – 20-24

- oświadczenie G. B., k. 45;

- potwierdzenie przyjęcia kluczy, k. 63)

Odczytów wodomierzy i licznika energii elektrycznej dla lokalu przy ul. (...) we W. dokonywał M. B. (1). Liczniki ciepłej i zimnej wody oraz energii elektrycznej wskazywały:

miesiąc	ciepła woda	zimna woda	en. elektryczna
III	158,725	227,301	(...),3

IV	163,848	233,811	(...),1
V	164,868	234,621	(...),6
VI	164,868	234,621	(...),7
VII	165,125	235,090	(...),1
VIII	165,212	235,179	(...),0

(dowód: - odczyty liczników, k. 71;

- zeznania M. B., protokół rozprawa z dnia 30.09.2014 r.)

W dniu 17 maja 2013 r. P. S. Sp. k. wystawiła fakturę VAT, płatną do dnia 27 maja 2013 r., na łączną kwotę obejmującą 1.878,23 zł, obejmującą czynsz (1.200 zł), zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika (112,04 zł = 91,09 zł netto + 20,95 zł VAT), co (301,71 zł= 245,29 zł netto + 56,42 zł VAT), podgrzanie wody (126,20 zł=102,60 zł netto + 23,60 zł VAT), zimna woda i ścieki (119,84 zł=97,43 zł netto+22,41zł), wywóz nieczystości stałych (18,45 zł=15,00 zł netto + 3,45 zł VAT).

W dniu 4 czerwca 2013 r. P. S. Sp. k. wystawiła fakturę VAT płatną do dnia 15 czerwca 2013 r., na łączną kwotę obejmującą 1.584,41 zł, obejmującą czynsz (1.200 zł), zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika (20,32 zł = 16,52 zł netto + 3,80 zł VAT), co (301,71 zł= 245,29 zł netto + 56,42 zł VAT), podgrzanie wody (25,09 zł=20,40 zł netto + 4,69 zł VAT), zimna woda i ścieki (18,84 zł=15,32 zł netto +3,52zł VAT), wywóz nieczystości stałych (18,45 zł=15,00 zł netto + 3,45 zł VAT).

W dniu 2 lipca 2013 r. P. S. Sp. k. wystawiła fakturę VAT płatną do dnia 10 lipca 2013 r., na łączną kwotę obejmującą 1.520,24 zł, obejmującą czynsz (1.200 zł), zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika (0,09 zł = 0,07 zł netto + 0,02 zł VAT), co (301,71 zł= 245,29 zł netto + 56,42 zł VAT), wywóz nieczystości stałych (18,45 zł=15,00 zł netto + 3,45 zł VAT).

(dowód: - faktury VAT, k. 25-27)

P. S. Sp. k. kilkakrotnie wzywała M. K. do zapłaty kwot objętych tymi fakturami.

(dowód: - wezwania do zapłaty, k. 28-32)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ustalając stan faktyczny Sąd pominął dowód z faktur VAT za energię elektryczną, albowiem powód nie wykazał – mimo zarzutów pozwanego – że dotyczą one lokalu najmowanego przez pozwanego ani też nieruchomości przy ul. (...) we W..

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., 669 § 1 k.c. i art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów przez umowę najmu wynajmujący

zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest natomiast w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Przepisy te stosuje się odpowiednio do najmu lokalu mieszkalnego (art. 680 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że (...) Sp. z o.o. i pozwany zawarły umowę najmu na czas oznaczony do dnia 31 lipca 2013 r., na mocy której pozwany zobowiązał się uiszczać czynsz

w kwocie 1.200 zł oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne (opłaty związane z dostawą mediów - energia elektryczna, zimna i ciepła woda, kanalizacja, wywóz nieczystości, ogrzewanie). Opłaty te pozwany uiszczać miał wynajmującemu na podstawie faktur wystawionych przez wynajmującego w oparciu o faktury wystawiane przez dostawcę mediów. Czynsz był płatny do 10. każdego miesiąca. W myśl § 9 ust. 3 lit. b umowy wiążącej strony w przypadku nieuregulowania w terminie zaległości wynikających z umowy, wynajmujący ma prawo pobrać zaległą kwotę z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez najemcę. Po pobraniu zaległej kwoty, najemca ma obowiązek uzupełnić kwotę kaucji gwarancyjnej do kwoty 2.400 zł. Nie uzupełnienie kaucji gwarancyjnej do tej kwoty skutkowało wypowiedzeniem niniejszej umowy

w trybie natychmiastowym. Zgodnie z umową najemcy przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy w przypadku przedstawienia wynajmującemu następcy, który na warunkach tożsamyh z warunkami najemcy zawrze z wynajmującym umowę przedmiotowego lokalu. Poza sporem było też, że w dniu 16 kwietnia 2013 r. P. S. Sp. k. i M. K. zawarli porozumienie, w którym pozwany potwierdził, że posiada na dzień 16 kwietnia 2013 r. zaległości w zapłacie czynszu za najem lokalu oraz zaległości w zapłacie kosztów eksploatacyjnych w łącznej kwocie 2.888,51 zł i wyraził zgodę na potrącenie tej należności z kaucją w kwocie 2.400 zł. Pozwany w § 2 ust. 3 porozumienia oświadczył również, że do dnia 18 kwietnia 2013 r. wpłaci na konto wynajmującego pozostałą do zapłaty kwotę 488,51 zł oraz do dnia 15 maja 2013 r. wpłaci na konto wynajmującego kwotę 500 zł tytułem kaucji zabezpieczającej pozostały okres trwania umowy.

Wynajmujący oświadczył natomiast, że po ziszczeniu warunków określonych w § 2 ust. 3 wyraża zgodę na zmianę warunków zawartej umowy w zakresie wysokości czynszu, począwszy od dnia 1 maja 2013 r.; przy tym zgodnie z nowym brzmieniem umowy najemca miał płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 400 zł brutto bez opłat eksploatacyjnych. Z dniem 1 maja 2013 r. najemca miał ponosić opłaty za zużycie prądu, wody i odprowadzania ścieków w 100%, zaliczkę na ogrzewanie

w wysokości 30% całości obciążenia przez dostawcę. W związku z porozumieniem najemca miał prawo do korzystania z jednego z trzech pokoi. Nie budzi też wątpliwości, że w dniu 7 maja 2013 r. pozwany złożył wypowiedzenie umowy najmu w związku z przedstawieniem w dniu 22 kwietnia 2013 r. następcy G. B. (1), który chciał wynająć lokal przy ul. (...) na warunkach wskazanych w porozumieniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. Jednocześnie oddał stronie powodowej klucze do mieszkania, ale powód nie uznał skuteczności wypowiedzenia i obciążył pozwanego fakturami VAT dokładnie opisanymi w części faktycznej uzasadnienia.

W sprawie sporne są istnienie oraz wysokość roszczenia, a to z uwagi na dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy i zakwestionowanie przez niego wysokości zafakturowanych kwot.

Przed analizą zarzutów pozwanego przede wszystkim wskazać należy, że w ocenie Sądu przejęcie przez stronę powodową od (...) Sp. z o.o. praw i obowiązków z tytułu umowy najmu nie naruszało przepisów art. 108 k.c. Z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową i dołączonych do pisma z dnia 29 stycznia 2015 r. (k. 110-143) wynika, że właścicielem nieruchomości przy ul. (...) oraz lokalu najmowanego przez pozwanego był W. S., a następnie strona powodowa. A. Sp. z o.o. była tylko najemcą tej nieruchomości i lokalu. Tym samym, wskutek wypowiedzenia umowy najmu zawartej przez (...) Sp. z o.o. z W. S. umowa najmu zawarta z pozwanym również zostałaby rozwiązana po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Skutkowi temu zapobiegła umowa przelewu wierzytelności oraz przejęcia praw i obowiązków z dnia 7 marca 2013 r., zapewniając stronie powodowej czerpanie zysku z posiadanej

nieruchomości. Skoro zatem wobec (...) Sp. z o.o. rozpoczęto proces likwidacji, a zawarta przez nią umowa najmu została wypowiedziana, umowa z dnia 7 marca 2013 r. nie naruszała przepisów art. 108 k.c., tj. nie doszło wskutek jej zawarcia do naruszenia interesów (...) Sp. z o.o. i P. S. Sp. k.

Odnosząc się do pierwszego ze spornych zagadnień zauważyć należy, że pozwanemu istotnie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy do wypowiedzenia umowy w przypadku przedstawienia wynajmującemu następcy, który na warunkach tożsamyh z warunkami najemcy zawarze z wynajmującym umowę przedmiotowego lokalu. W sprawie bezsporne było zaś, że pozwany wypowiedział umowę najmu

i przedstawił powodowi potencjalnego najemcę, który gotów był wynająć lokal przy ul. (...) na warunkach wskazanych w porozumieniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. Tym samym, wypowiedzenie to uznać należało za nieskuteczne. Przede wszystkim, wskazać trzeba, że wynikająca z porozumienia z dnia 16 kwietnia 2013 r. zmiana umowy najmu nie weszła w życie, albowiem pozwany nie spełnił wskazanego

w nim warunku. Potencjalny najemca lokalu przy ul. (...) we W. nie mógł zatem wynająć tego lokalu na warunkach wskazanych w tym porozumieniu. Ponadto, w świetle przesłuchania stron nie budzi wątpliwości, że warunki zaoferowane pozwanemu w porozumieniu z dnia 16 kwietnia 2013 r. były „przeznaczone” wyłącznie dla niego i wiązały się z jego sytuacją finansową. Wołą strony powodowej nie było, aby wiązały one również „następcę prawnego” pozwanego. Powyższe oznacza, że skuteczność wypowiedzenia stosunku najmu była uzależniona od przedstawienia powodowi następcy, który na warunkach tożsamyh z warunkami najemcy wskazanymi w umowie z dnia 13 września 2012 r. zawarze

z wynajmującym umowę przedmiotowego lokalu. Takiego najemcę pozwany jednak nie przedstawił. Tym samym, jego wypowiedzenie uznać należało za nieskuteczne.

Chybiony jest także zarzut pozwanego, że umowa najmu wygasła wskutek nieuzupełnienia przez niego kaucji. W myśl § 9 ust. 3 lit. b-c umowy wiążącej strony w przypadku nieuregulowania w terminie zaległości wynikających z umowy, wynajmujący ma prawo pobrać zaległą kwotę z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez najemcę. Po pobraniu zaległej kwoty, najemca ma obowiązek uzupełnić kwotę kaucji gwarancyjnej do kwoty 2.400 zł. Nie uzupełnienie kaucji gwarancyjnej do tej kwoty skutkuje wypowiedzeniem niniejszej umowy w trybie natychmiastowym. Brzmienie tego ostatecznego postanowienia umownego przesądza jednoznacznie o niezasadności zarzutu pozwanego. Posłużenie się przez strony pojęciem „wypowiedzenie” wskazuje, że rozwiązanie umowy w tym trybie wymagało złożenia przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Takie oświadczenie w sprawie nie zostało złożone, czyli umowa wiążąca strony obowiązywała do końca terminu w niej wskazanego.

Powyższe oznacza, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu i opłat niezależnych za okres od maja do lipca 2013 r. Nie oznacza to jednak zasadności w całości żądania powoda. Przede wszystkim, wskazać należy, że umowa najmu nie dawała podstaw do doliczania do opłat niezależnych i zaliczek na poczet tych opłat podatku od towarów i usług (VAT). Zgodnie z informacją

o zaliczce na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczka za centralne ogrzewanie lokalu nr (...) przy ul. (...) wynosiła 245,29 zł miesięcznie, za podgrzanie wody 20 zł za m³, za zimną wodę i ścieki 8,37 zł za m³, a za wywóz nieczystości 10 zł od osoby (k. 70) i takimi kwotami strona powodowa mogła obciążać pozwanego, informację o zaliczce uznać należało bowiem za dokument wiarygodny, jako że nie pochodził od żadnej ze stron. Brak było natomiast podstaw do obciążania pozwanego kosztami wywozu nieczystości stałych w kwocie wyższej niż 10 zł, skoro lokal ten zajmował sam. Sąd nie znalazł również podstaw do doliczania do tych kwot podatku VAT; tym bardziej, że strona powodowa nie wykazała, że od tych kwot odprowadzała jeszcze podatek VAT. Za zasadne uznać należało – wbrew zarzutom pozwanego – obciążenie go zaliczką na poczet kosztów centralnego ogrzewania. Mimo że okres maj-czerwiec nie jest okresem grzewczym, właściciele lokali zobligowani są do uiszczania zaliczek na poczet kosztów ogrzewania również w tych miesiącach. Zobowiązanie do zapłaty tych kwot przyjął również na siebie pozwany podpisując umowę najmu.

W tym miejscu wskazać należy, że – jak wynika z dopuszczonych dowodów - strona powodowa naliczała opłaty za wodę i ścieki według faktycznego zużycia, tj. według wskazań liczników. W ocenie Sądu wskazania te, czyli faktyczne zużycie, zostały przez stronę powodową wykazane za pomocą dokumentu zawierającego wyniki odczytów liczników

oraz zeznań świadka M. B.. Stawki jednostkowe wynikały natomiast z informacji o zaliczce. Roszczenie w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, kosztów zużycia wody i ścieków zostało zatem udowodnione zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Odmienne ocenić należy natomiast roszczenie o zwrot kosztów zużycia energii elektrycznej. Odnosząc się do tej kwestii wskazać należy, że strona powodowa za pomocą informacji o wynikach odczytów liczników oraz zeznań świadka M. B. wykazała tę okoliczność. Nie udowodniła ona jednak wysokości tych kosztów. Przedłożyła ona wprawdzie faktury VAT za energię elektryczną, ale nie wykazała, że dotyczą one lokalu najmowanego przez pozwanego ani też nieruchomości przy

ul. (...) we W.. Oznacza to, że powodowa spółka nie udowodniła, że wynikająca z nich stawka jednostkowa miała zastosowanie do pozwanego.

Wobec powyższego Sąd uznał, że faktura VAT z dnia 17 maja 2013 r. powinna obejmować jedynie: czynsz (1.200 zł), co (245,29 zł), podgrzanie wody (102,46 zł), zimną wodę i ścieki (97,36 zł), wywóz nieczystości stałych w wysokości 10 zł, a zadłużenie pozwanego za objęty tą fakturą okres wyniosło: **1.655,11 zł**. Faktura VAT z dnia 4 czerwca 2013 r. powinna obejmować: czynsz (1.200 zł), co (245,29 zł), podgrzanie wody (20,40 zł), zimną wodę i ścieki (15,32 zł), wywóz nieczystości stałych (10zł). Zadłużenie pozwanego za objęty tą fakturą okres wyniosło zatem **1.491,01 zł**. Faktura z dnia 2 lipca 2013 r. powinna obejmować czynsz (1.200 zł), co (245,29 zł), wywóz nieczystości stałych (10 zł). Zadłużenie pozwanego za objęty tą fakturą okres wyniosło zatem **1.455,29 zł**.

Zasadne było również żądanie powódki co do odsetek za opóźnienie w płatności. Roszczenie to ma oparcie w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany był zobligowany opłacać czynsz i opłaty niezależne do 10. dnia każdego miesiąca (art. 669 § 2 k.c. i § 7 ust. 4 umowy). Ponieważ tego w spornym okresie nie czynił, od dnia następnego pozostawał w opóźnieniu. Strona powodowa w fakturach wskazała jednak inny termin zapłaty, domagając się zasądzenia odsetek od tych właśnie terminów. Sąd nie mogąc orzekać ponad żądanie orzekł zgodnie z nim.

Wobec powyższego Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów zasądził od pozwanego na rzecz powodowej spółki kwotę 4.601,41 zł (1.655,11 zł + 1.491,01 zł + 1.455,29 zł) wraz z odsetkami ustawowymi, w punkcie II oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Na powyższe rozstrzygnięcie nie miał wpływ zarzut pozwanego naruszenia umowy i sprzecznego z prawem uniemożliwienia pozwanemu rozwiązania umowy, nadużycia prawa i naruszenia zasad współzycia społecznego. Zarzut ten nie ma żadnego oparcia w materiale dowodowym. Wypowiedzenie umowy przez pozwanego było nieskuteczne z przyczyn leżących po stronie pozwanego, o czym wspomniano wyżej. Co się zaś tyczy nadużycia prawa i naruszenia zasad współzycia społecznego, wskazać należy, że pozwany nie udowodnił, że żądanie powodowej spółki stanowi nadużycie prawa i narusza zasady współzycia społecznego. Nie udowodnił on też, jaka zasada została przez stronę powodową naruszona. Przeciwnie, dochodzone żądanie jest uprawnieniem wynikającym z zawartej przez strony – w ramach swobody umów – umowy najmu lokalu. Wynika ono z istoty najmu, w ramach którego w zamian za korzystanie z lokalu (wynajęcie lokalu) wynajmującemu przysługuje czynsz wraz z opłatami niezależnymi.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie III sentencji wyroku oparto na art. 100 zd. 1 k.p.c. Zgodnie z nim w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W myśl postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1987 r., sygn. akt I CZ 126/87, obliczenie należności z tytułu stosunkowego rozdzielania kosztów procesu polega na ustaleniu stosunku wartości roszczenia uwzględnionego do dochodzonego, a następnie na podziale sumy kosztów obu stron odpowiednio do powyższego ustalenia. Otrzymany wynik stanowi kwotowy udział każdej ze stron w sumie ich kosztów. Jeżeli koszty poniesione przez stronę przewyższają tak obliczony udział - różnica podlega zasądzeniu od strony przeciwnej.

Powódka, z uwagi na oddalenie powództwa ponad kwotę 4.601,41 zł, wygrała sprawę w 92 %, a poniosła koszty procesu w postaci opłaty sądowej od pozwu wysokości 100 zł, koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Pozwany natomiast poniósł koszty pełnomocnika w kwocie 617 zł. Tym samym, skoro powódka przegrała sprawę w 8 %, powinna ona ponieść 8 % wszystkich kosztów, czyli 106,72 zł. Natomiast pozwany, jako przegrywający w 93 %, powinien ponieść 93 % wszystkich kosztów, tj. 1.227,28 zł. Tymczasem powódka poniosła o 610,28 zł za dużo obciążających ją kosztów, a pozwani o taką kwotę za mało. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki tę kwotę.

Dla tych motywów Sąd orzekł jak w wyroku.