

Sygn. akt I C 614/13 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 8 lipca 2014 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: Marcin Dokurno

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2014 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko K. Z.

o zapłatę

I oddala powództwo;

II zasądza od powódki M. S. na rzecz pozwanej K. Z. kwotę 4.617 (cztery tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazać ściągnąć od powódki M. S. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Olsztynie) kwotę 1.512,95 (jeden tysiąc pięćset dwanaście złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) złotych tytułem kosztów sądowych.

SSR Marzena Żywucka

**Sygn. akt I C 614/13**

## UZASADNIENIE

**Powódka M. S.** wniosła ostatecznie o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 17.501,53 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 2.396,31 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 2.412,75 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 2.407,71 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.053,52 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty
- 2.412,75 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 2.412,75 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 2.405,74 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu swoich żądań wskazała, że w dniu 02 października 2012 r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) lok. (...). Umowę zawarto na czas określony jednego roku. Powódka zobowiązała się oddać pozwanej rzecz do używania przez okres jednego roku, a pozwana zobowiązała się płacić czynsz w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. W dniu 06 marca 2013 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu, co w ocenie powódki nie wywołuje skutków prawnych, bowiem w lokalu nie występowały i nie występują wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. W ocenie powódki wypowiedzenie najmu nie może zostać uznane za skuteczne. Stosunek najmu łączył strony w okresie wskazanym w umowie tj. do 02 października 2013 r. i za okres ten powódce należny jest umówiony czynsz.

Na kwotę dochodzona pozwem składają się należności z tytułu najmu lokalu za okres od miesiąca marca 2013 r. do września 2013 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 marca 2013 r. w sprawie I Nc 590/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2.396,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642 złotych tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie sprzeciw. (k. 19)

Kolejnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 06 maja 2013 r. w sprawie I (...) Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2.412,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642 złotych tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie sprzeciw. (k. 120)

Kolejnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie I (...) Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 2.407,71 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642 złotych tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie sprzeciw. (k. 504)

Kolejnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 września 2013 r. w sprawie I (...) Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 3.053,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642 złotych tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie sprzeciw. (k. 601)

W sprzeciwach od ww. nakazów zapłaty **pozwana K. Z.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniach przyznała, że zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego jednak skutecznie ją wypowiedziała w dniu 06 marca 2013 r. Przyczyną rozwiązania umowy była zbyt niska temperatura panująca w lokalu będąca efektem całkowitego zabudowania i utrudnionego dostępu do największego grzejnika, co było szczególnie niebezpieczne dla pozwanej z uwagi na jej zaawansowaną ciążę. Pozwana niejednokrotnie bezskutecznie pisemnie i ustnie informowała powódkę o istniejących wadach. W ocenie pozwanej okoliczności stanowiące przyczynę rozwiązania umowy spełniają przesłanki jej wypowiedzenia określone zarówno w umowie jak i wynikające z art. 682 k.c. Pozwana zgłosiła nadto, zarzut potrącenia przyznając, że niekwestionowanym jest że powódce przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu za miesiąc marzec, należność ta winna jednak ulec potrąceniu o kwotę 2.400 zł tytułem należnej powódce kaucji. (k. 22-23, 123-124, 505-506, 604-606, odpowiedź na pozew – k. 661-662, 825-826)

Dnia 20 marca 2014 r. powódka złożyła przeciwko pozwanej pozew o zapłatę kwoty 7.231,24 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 2.412,75 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,

- 2.412,75 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 2.405,74 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, iż dochodzi roszczeń z umowy najmu za kolejne 3 miesiące. Zarządzeniem z dnia 31 marca 2014 r. (k- 685) zarządono o połączeniu spraw do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na pozew pozwana podniosła zarzuty i wnioski dowodowe jak w sprzeciwach omówionych wyżej (k-825).

**Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

W dniu 02 października 2012 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego numerem (...) na czas oznaczony jednego roku poczynając od dnia zawarcia umowy.

W § 5 umowy strony ustaliły czynsz w wysokości 1.923 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Ponadto pozwana obowiązana była do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, a w szczególności czynszu do wspólnoty lokalowej, zużycia zimnej wody – zgodnie ze wskazaniem liczników, ogrzewania centralnego - zgodnie ze wskazaniem liczników, zużycia prądu - zgodnie ze wskazaniem liczników oraz odbioru odpadów komunalnych – zgodnie z cennikiem usługodawcy.

Pozwana, jako najemca, oświadczyła iż lokal znajduje się w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku nie zgłaszając w związku z jego stanem lub wyglądem żadnych zastrzeżeń (§ 2 pkt 3). Nadto w § 6 umowy zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki 2.400 zł tytułem kaucji, co też uczyniła.

Strony zgodnie postanowiły, że najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli lokal posiada wady uniemożliwiające wykorzystywanie go zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, które nie zostały po wezwaniu usunięte przez wynajmującego w terminie 14 dni bądź nie dadzą się usunąć (§ 8 pkt 2).

(bezsporne, nadto dowód: umowa najmu lokalu użytkowego – k. 10-12, oświadczenie powódki – k. 13)

Pozwana rozpoczęła w lokalu działalność gospodarczą – sprzedaż przedmiotów dekoracyjnych, opakowań prezentowych, szkła, porcelany. Zakupiła i wyeksponowała w sklepie dużą ilość towaru.

(okoliczności bezsporne).

Powódka wystawiła pozwanej rachunek nr (...) r. opiewający na kwotę 2.396,31 zł z tytułu najmu lokalu oraz związanych z nim opłat eksploatacyjnych za miesiąc marzec 2013 r.

(dowód: rachunek nr (...) – k. 14, zaświadczenie o wysokości opłat – k. 15, nota księgowa nr (...) – k. 16)

Powódka wystawiła nadto pozwanej rachunki z tytułu najmu lokalu oraz związanych z nim opłat eksploatacyjnych za miesiące od kwietnia 2013 r. do września 2013 r.

(dowód: rachunek nr (...) – k. 112, zaświadczenie o wysokości opłat – k. 114, rachunek – k. 500, zaświadczenie o wysokości opłat – k. 501, rachunek – k. 571, zaświadczenia o wysokości opłat – k. 572,573, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania – k. 574, rachunek – k. 730, 734, 738; zaświadczenia o wysokości opłat – k. 731, 735, 739, 740; rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania – k. 574)

Największy z grzejników w lokalu objętym umową łączącą strony, zasłonięty został ruchomą konstrukcją, istniejącą w chwili wydania lokalu pozwanej. Pełnomocnik powódki doradzała pozwanej, jak wyeksponować towar na witrynie znajdującej się w oknie za tą konstrukcją, lecz nie informowała pozwanej o konieczności odsunięcia przesłony w celu prawidłowego ogrzania lokalu.

(bezsporne, nadto dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 35-39, zeznania świadka B. S. – k. 89v-90v, zeznania pozwanej – k. 679-681)

Szyba w jednym z okien a lokalu posiada otwór. Uszkodzenie szyby istniało w chwili wydania lokalu pozwanej.

(bezsporne, nadto dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 35-39, zeznania świadka B. S. – k. 89v-90v, zeznania świadka K. D. – k. 263-264)

Pełnomocnik powódki doradzała pozwanej, by otwierać drzwi do lokalu i puszczać muzykę w celu przyciągnięcia klientów. Pozwana początkowo tak robiła, potem jednak ustawiła reklamę sklepu i zamykała drzwi do sklepu. Było to spowodowane tym, że wraz z nadejściem okresu jesienno- zimowego temperatura powietrza wewnątrz lokalu obniżała się. Pozwana, będąca wówczas w ciąży odczuwała szczególnie dotkliwie obniżającą się temperaturę. W czasie bytności pełnomocnika powódki w lokalu związane z przekazywaniem czynszu pozwana wielokrotnie zwracała uwagę, iż temperatura w lokalu jest za niska. Pełnomocnik powódki zapewniała, że to początek sezonu grzewczego i sieć ciepłownicza nie ma pełnej mocy. Prosiła, by wszelkie zastrzeżenia co do lokalu zgłaszać jej i ona to załatwi z administracją budynku. Pomimo zapewnień pełnomocnika powódki temperatura wewnątrz lokalu była niekomfortowa dla pozwanej, zmuszona była nosić grube swetry, a potem kurtki. Zaczęła też chorować na przeziębienia. Z uwagi na stan ciąży na okres choroby nie otwierała sklepu, tym samym nie zarabkowała. Od początku 2013 r. zdarzały się dni, w czasie których temperatura zewnątrz spadała do niskich ujemnych temperatur. W tych dniach w lokalu panował chłód. Temperatura utrzymywała się wówczas na poziomie między 13, a 15 st. C.. Protokoły z pomiarów temperatury pozwana przekazywała administracji budynku i powódce.

W okresie mrozów na korytarzu prowadzącym do lokalu w okresie zimowym panowała niska temperatura ok. 11 st. C..

(dowód: protokół z pomiarów temperatury – k. 31, pomiar temperatury z dnia 15 marca 2013 r. – k. 32-33, zeznania świadka B. S. – k. 89v-90v, zeznania świadka A. S. – k. 91, zeznania świadka K. M. – k. 262v-263, zeznania świadka K. D. – k. 263-264, zeznania świadka A. Z. – k. 264-265v, zeznania świadka R. K. – k. 363, zeznania pozwanej – k. 679-681)

Najniższa w miesiącu średnia dobową temperatura powietrza w O. w grudniu 2012 r. wynosiła -13,7 st. C w styczniu 2013 wynosiła -14, w lutym wynosiła -7,2 i w marcu 2013 -10.

(dowód: informacja o warunkach atmosferycznych w O. Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w O. – k. 410)

Pozwana kilkakrotnie bezskutecznie wzywała powódkę do usunięcia usterek lokalu poprzez podniesienie temperatury w nim panującej.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 18 lutego 2013 r. – k. 28, pismo pozwanej z dnia 18 stycznia 2013 r. – k. 30)

Ostatecznie pismem z dnia 06 marca 2013 roku pozwana wypowiedziała umowę lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego numerem (...) w trybie natychmiastowym. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała brak usunięcia usterek związanych z instalacją grzewczą oraz brak reakcji powódki na wcześniejsze uwagi o zbyt niskiej temperaturze w lokalu.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 26, potwierdzenie nadania – k. 27)

Pozwana miała świadomość, że wraz z wypowiedzeniem umowy zostaje z dużą ilością niesprzedanego towaru. Dlatego pilnie zaczęła poszukiwać innego lokalu w dogodnej dla siebie cenie i lokalizacji. Lokal taki znalazła w Centrum Handlowym (...). W dniu 13 marca 2013 r. zawarła z Towarzystwem Handlowym (...)92” Sp. z o.o. umowę najmu lokalu nr (...) obowiązującą od dnia 01 kwietnia 2013 r.

(dowód: pismo Towarzystwa Handlowego (...)92” Sp. z o.o. z dnia 14 czerwca 2013 r. – k. 86, dokumentacja fotograficzna – k. 78)

Powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy z zakresu instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń instalacji gazowych mgr inż. P. Ł. wskazał, że przy założeniu, że grzejniki nie są osłonięte i szyba w witrynie jest szczelna i wypełniona gazem szlachetnym zapotrzebowanie mocy cieplnej dla temperatury w lokalu i holu 20°C wynosi (...), dla temperatury w lokalu (...)°C i holu 12°C – (...), dla temperatury w lokalu i holu 16°C – (...), zaś dla temperatury w lokalu (...)°C i holu 12°C – (...). Jednocześnie biegły wskazał, że dla temperatury w lokalu i holu 20°C oraz temperatury w lokalu (...)°C i holu 12°C ilość grzejników jest niewystarczająca. W przypadku zasłoniętego grzejnika głównego i uszkodzonej szyby w postaci otworu w szybie (co powoduje utratę właściwości izolacyjnych i większą przepuszczalność dla mas zimnego powietrza) zapotrzebowanie ciepła w lokalu zwiększa się i przy temperaturze w holu 16°C wynosi (...),7W i przy temperaturze w holu 12° (...),7W. Zainstalowane odbiorniki ciepła przy parametrach 90/70°C mogą dostarczyć do lokalu (...) energii cieplnej. Z powyższego wynika, iż dla parametrów obliczeniowych dla obszaru miasta O. (-22°C), lokal w obu przypadkach nie osiągnie wymaganej temperatury 16°C.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń instalacji gazowych mgr inż. P. Ł. – k. 310-336, opinia uzupełniająca – k. 429-431)

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwość i wiarygodność nie została należycie zakwestionowana oraz na zeznaniach świadków co do okoliczności wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony, sposobu użytkowania najętego lokalu i temperatury w nim panującej. Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego. Sporządzona opinia była jednoznaczna, biegły logicznie i przekonująco ustosunkował się do zastrzeżeń stron, w związku z czym należało podzielić wnioski w niej zawarte.

W niniejszej sprawie spór między stronami sprowadzał się do tego, czy pozwana skutecznie rozwiązała umowę najmu z powódką, a w konsekwencji – czy obowiązana jest do dokonania na jej rzecz zapłaty w wysokości dochodzonej pozwem.

Odpowiedzialność za stan lokalu najętego przez pozwanego kształtuje art. 662 § 1 k.c. stanowiącego, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Zgodnie z zapisami umowy najmu łączącej strony, wynajmujący wynajął najemcy lokal na okres od 02 października 2012 r. do 02 października 2013 r., za co pozwana zobowiązała się płacić czynsz w wysokości 1.923 zł miesięcznie płatny z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca oraz ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu. W dalszej części umowy strony ustaliły, że najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli lokal posiada wady uniemożliwiające wykorzystywanie go zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, które nie zostały po wezwaniu usunięte przez wynajmującego w terminie 14 dni bądź nie dadzą się usunąć (§ 8 pkt 2)

W tym miejscu należy wskazać na podstawową zasadę swobody umów, na której opiera się wolność i niemalże dowolność kontraktowania. Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> 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 ocenie Sądu postanowienia zawartej między stronami umowy są zgodne z prawem, a świadome wynikających z niej praw i obowiązków strony zawarły ją dobrowolnie. Jakkolwiek nie wyłącza to zastosowania przepisów kodeksu cywilnego.

Zgodnie z brzmieniem 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.

Co więcej, jak stanowi art. 682 k.c. jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Jednocześnie w doktrynie prezentowany jest pogląd, że jeżeli ujawni się wada ograniczająca umówiony użytek z przedmiotu najmu, najemcy w razie nieusunięcia tej wady przez wynajmującego przysługuje oprócz uprawnienia do obniżenia czynszu także uprawnienie do rozwiązania umowy na podstawie art. 491 k.c., a w razie gdy wady uniemożliwiają używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, najemca ma wybór, czy zastosować niezwłoczne rozwiązanie umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c., czy rozwiązać umowę na podstawie art. 491 k.c. (E. Bończak-Kucharczyk Komentarz do niektórych przepisów ustawy - Kodeks cywilny, [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz)

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego utrzymywanie w lokalu zbyt niskiej temperatury może stwarzać realne i obiektywne zagrożenie dla zdrowia osób w nim zamieszkujących, co w konsekwencji może stanowić o spełnieniu podstawowej przesłanki zastosowania art. 682 k.c. Uprawnienie kształtujące do wypowiedzenia stosunku najmu, przyznane wynajmującemu w art. 682 k.c. ma silny charakter, prowadząc do całkowitego anulowania stosunku prawnego między stronami umowy najmu. Jego celem jest ochrona kluczowych dóbr osobistych najemcy oraz osób z nim związanych - zarazem jednak jego wykonanie godzi w interesy majątkowe wynajmującego, który traci dochody z tytułu czynszu. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 467/12).

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650j.t.) w pomieszczeniach pracy należy zapewnić temperaturę odpowiednią do rodzaju wykonywanej pracy (metod pracy i wysiłku fizycznego niezbędnego do jej wykonania) nie niższą niż 14°C (287 K), chyba że względy technologiczne na to nie pozwalają. W pomieszczeniach pracy, w których jest wykonywana lekka praca fizyczna, i w pomieszczeniach biurowych temperatura nie może być niższa niż 18°C (291 K) (§ 30).

Jak wskazał biegły przy założeniu, że główny grzejnik jest zasłonięty, a szyba w witrynie nie jest szczelna, uwzględniając temperaturę na holu nawet w wysokości 16°C, zapotrzebowanie ciepła w lokalu dla osiągnięcia temperatury tylko 16°C będzie wynosiło (...),7W. Tymczasem zainstalowane odbiorniki ciepła przy parametrach 90/70°C mogą dostarczyć (...) energii cieplnej. Stąd wskazać należy, że lokal w stanie jak wskazanym wyżej nie osiągnie wymaganej temperatury 16°C, a przez to norma 18°C z przywołanego zapisu rozporządzenia nie zostanie spełniona. Natomiast przy założeniu, że grzejniki nie są osłonięte i szyba w witrynie jest szczelna i wypełniona gazem szlachetnym moc grzejników jest niewystarczająca zarówno dla temperatury w lokalu i holu 20°C jak i dla temperatury w lokalu (...)°C i holu 12°C.

W dokumentacji projektowej budynku, w którym znajduje się lokal założono, że temperatura w holu i lokalu jest jednakowa tj. 20°C, w takim przypadku nie powinno być strat ciepła przez witrynę wewnętrzną, niezależnie czy jest otwarta czy zamknięta. Tym samym uznać należy, że nawet w przypadku pozostawiania otwartych drzwi w lokalu powinna panować odpowiednia temperatura.

W ocenie Sądu ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika że, lokal posiadał wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy. Nadto wskazać należy, wady najętego lokalu spełniały kryteria wskazane w art. 682 k.c. bowiem zagrażały zdrowiu najemcy. Z tych względów uznać należało, że pozwanej przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Także w umowie przewidziały możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli lokal posiada wady uniemożliwiające wykorzystywanie go zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, które nie zostały po wezwaniu usunięte przez wynajmującego w terminie 14 dni bądź nie dadzą się usunąć. Z przedłożonych przez pozwaną dokumentów wynika, że wzywała ona powódkę do usunięcia wad bez pożądanego skutku. Toteż wypowiedzenie przez nią złożone poza kryteriami z wyżej wskazanych przepisów czyni zadość również tym umownym – dobrowolnie przez strony ukształtowanym.

W piśmiennictwie podaje się, że najem ustaje z chwilą, gdy oświadczenie najemcy o wypowiedzeniu umowy dotarło do wynajmującego w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią (por. art. 61 k.c. Wypowiedzenie to powinno zostać sporządzone w formie pisemnej, jeżeli taka forma umowy najmu jest wymagana albo jeżeli umowa najmu została zawarta w formie pisemnej (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1983 r., I CR 387/83, OSP 1985/2/32, Lex 5201).

Mając na uwadze powyższe, wobec ustalonych okoliczności złożenia wypowiedzenia umowy wraz z dołączonym do akt potwierdzeniem nadania przesyłki, uznać należało, że pozwana skutecznie dokonała rozwiązania umowy najmu miesiącu marcu 2013 r., a wobec tego, iż skutek tej czynności miał być natychmiastowy, nie jest ona zobowiązana do uiszczania czynszu w miesiącach, w których nie była już związana umową.

Pozwana przyznała, że powódce należny jest umówiony czynsz na miesiąc marzec, który winna potrącić z kaucji uiszczanej na jej rzecz przy zawieraniu umowy. Ponieważ przedmiotem obu wymagalnych już wierzytelności są pieniądze, na skutek podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia, umarzają się one nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Wystawiony przez pozwaną rachunek za miesiąc marzec 2013 r. opiewał na kwotę 2.396,31 toteż wpłacona kaucja w wysokości 2.400 zł pokryje w całości roszczenie powódki co do tego okresu.

Tym samym, na podstawie wyżej przywołanych przepisów powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Ponieważ pozwana wygrała niniejszy proces w całości, to należy jej się pełny zwrot kosztów w wysokości 4.617 zł w tym 3.617 (600 zł x 4 + 1.200 zł) tytułem zastępstwa prawnego oraz 1.000 zł zaliczki na opinię biegłego. (pkt II wyroku)

O niepokrytych przez strony wydatkach na opinię biegłego orzeczono zgodnie z brzmieniem art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powódkę, jako stronę przegraną – pkt III wyroku.

SSR Marzena Żywucka