

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 września 2015 roku powód (...) L. Ś. I. Ś. - spółka jawna z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. S. kwoty 17.303,28 zł brutto wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 61,50 zł od dnia 03 lutego 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 19 stycznia 2015 roku za naprawę drzwi wejściowych do wynajmowanego lokalu);

- od kwoty 5.043 zł od dnia 16 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 1 czerwca 2015 roku z tytułu czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2015 roku za oba magazyny, biuro i parking);

- od kwoty 635,22 zł od dnia 16 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 08 czerwca 2015 roku tytułem energii elektrycznej za miesiąc maj 2015 roku);

- od kwoty 5.043 zł od dnia 16 lipca 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 1 lipca 2015 roku z tytułu czynszu najmu za miesiąc lipiec 2015 roku za oba magazyny, biuro i parking);

- od kwoty 456,66 zł od dnia 14 lipca 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 06 lipca 2015 roku z tytułu energii elektrycznej za czerwiec 2015 roku);

- od kwoty 5.781,00 zł od dnia 16 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 1 sierpnia 2015 roku tytułem bezumownego korzystania z magazynu, biura i parking);

- od kwoty 282,90 zł od dnia 16 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty (faktura nr (...) z dnia 1 sierpnia 2015 roku tytułem energii elektrycznej za lipiec 2015 roku)

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

W uzasadnieniu powód wskazał, iż na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 2013 roku, zmienionej aneksami, wynajął pozwanemu dwa pomieszczenia magazynowe, biuro i dwa miejsca parkingowe. Wobec tego, iż pozwany od kilku miesięcy nie płacił czynszu ani innych opłat, powód rozwiązał przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku (pozew, k. 2-34).

W dniu 05 października 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie XV Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt XV GNc 5879/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniem zgłoszonym w pozwie (nakaz zapłaty, k. 36).

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w części wskazując, że kwestionuje żądanie pozwu w zakresie: czynszu najmu jednego z magazynów za miesiąc lipiec i sierpień 2015 roku, czynszu najmu lokalu biurowego za miesiąc lipiec i sierpień 2015 roku i żądanie zapłaty za energię elektryczną za miesiąc lipiec 2015 roku oraz wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że nie otrzymywał faktur i nie miał możliwości uregulowania czynszu w terminie. Ponadto jedno z trzech najmowanych pomieszczeń zostało zwolnione z początkiem lipca. Nowy najemca korzystał z tego lokalu z początkiem lipca i być może powód czerpał z tego korzyści. Ponadto bezzasadne było żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z magazynu (sprzeciw, k. 42-43, 47-48).

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, iż zgodnie z umową najmu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, zaś faktury zostały wysłane pozwanemu, dlatego miał on świadomość zadłużenia. Powód podkreślił, iż pozwany wynajął początkowo jeden magazyn o pow. 140 m² z czynszem w wysokości 1.680 zł plus VAT. Na podstawie aneksu nr (...) do umowy z dnia 13 stycznia 2014 roku pozwany wynajął od powoda drugi magazyn o pow. 140 m², a czynsz zwiększył się do kwoty 3.500 zł plus VAT oraz dwa miejsca parkingowe po 200 zł miesięcznie. Aneksem nr (...) pozwany najął lokal biurowy o pow. 13 m² z czynszem w wysokości 400 zł plus VAT miesięcznie.

Na podstawie zawartej umowy i aneksów pomiędzy stronami, pozwany był zobowiązany również do ponoszenia kosztów energii elektrycznej w wynajmowanych budynkach, a także część kosztów oświetlenia terenu proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni. Strona powodowa podkreśliła, iż pozwany pismami z dnia 31 marca 2015 roku oraz 29 maja 2015 roku wypowiedział umowę najmu dwóch magazynów ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 roku. Magazyn listowy zostały zdany wcześniej, dlatego też dochodzona należność nie obejmuje czynszu za sierpień 2015 roku. Drugi z wynajmowanych magazynów został zdany po terminie, w związku z czym powód naliczył karę umowną, o czym pozwany był również poinformowany. Powód podkreślił, iż rozmowy z pozwanym na temat zaległości czynszowych nie odnosiły żadnego skutku, dlatego też powód wypowiedział umowę najmu drugiego magazynu i lokalu biurowego bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku. Pozwany notorycznie nie odbierał wysyłanej do niego korespondencji. Powód wskazał również, iż kwestia bezumownego korzystania z magazynu paczkowego, lokalu biurowego i miejsc parkingowych za sierpień 2015 roku uregulowana jest w art. 224 § 2 k.c. Na tej właśnie podstawie żąda od pozwanego wynagrodzenia w wysokości 200% z faktury nr (...) z dnia 01 sierpnia 2015 roku, pozostałe zaś kwoty wynikają wprost z zawartej umowy i aneksów (odpowieź na sprzeciw, k. 54-96).

Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku powód zmienił żądanie w zakresie należności z tytułu bezumownego korzystania z jednego magazynu, biura i dwóch miejsc parkingowych za sierpień 2015 roku wskazując, że stanowi ono czynsz najmu i wnosząc o zasądzenie z tego tytułu kwoty 2.890,50 złotych. W pozostałym zakresie należności za miesiąc sierpień 2015 roku powód cofnął pozew (pismo powoda, k. 111-117).

Postanowieniem z dnia 12 lipca 2016 roku umorzono postępowanie w zakresie kwoty 2.644,50 złotych oraz uznano cofnięcie pozwu za bezskuteczne w pozostałym zakresie. Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku powód cofnął pozew w zakresie kwoty 2.890,50 złotych, tj. w zakresie pierwotnego żądania zapłaty połowy odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z dwóch miejsc parkingowych za miesiąc sierpień 2015 roku - 200 złotych netto (246 złotych brutto), połowy odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z jednego magazynu za miesiąc sierpień 2015 roku - 1.750 złotych netto (2.152,50 złotych brutto) oraz połowy odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z lokalu biurowego - 400 złotych netto (492 złotych brutto). Należy wskazać, że cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 246 złotych brutto tytułem połowy odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z dwóch miejsc parkingowych było bezskuteczne albowiem w tym zakresie nakaz zapłaty się uprawomocnił (nie został zaskarżony).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 2 lutego 2013 roku „(...)”, I. Ś. - spółka jawna z siedzibą w P. (Wynajmujący) oddał M. S. (Najemcy) do używania na czas nieoznaczony magazyn o pow. 140 m².

Zgodnie z § 3 ust. 2 i 4 umowy, Najemca zobowiązał się płacić czynsz miesięczny w wysokości 1.680 złotych plus podatek VAT płatny z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

Zgodnie z § 3 ust. 5 umowy, Najemca zobowiązał się ponosić koszty energii elektrycznej zużytej w budynkach magazynowych według stanu zainstalowanego podlicznika, a także części kosztów oświetlenia terenu w wysokości wynikającej ze stosunku najmowanej powierzchni magazynu do łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na nieruchomości.

Zgodnie z § 9 umowy, każda ze stron mogła wypowiedzieć najem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu, przy tym termin wypowiedzenia biegł od dnia następnego miesiąca. Ponadto zgodnie z § 10 ust. 1 lit. a umowy Wynajmujący mógł wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności lub dwukrotnego opóźnienia w uregulowaniu należności wynikających z § 3.

(**dowód:** umowa najmu, k. 7-9).

W dniu 13 stycznia 2014 roku strony podpisały aneks nr (...), na mocy którego został zmieniony § 2 i § 3 pkt 2 umowy w ten sposób, że Wynajmujący oddał Najemcy na czas nieoznaczony magazyn o pow. 140 m² oraz drugi magazyn o

powierzchni 140 m². Z tytułu najmu Najemca miał płacić czynsz miesięczny w wysokości 3.500 zł plus VAT. Aneks wszedł w życie w dniu 1 lutego 2014 roku.

(**dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu, k. 10)

Aneksem nr (...) strony w § 3 umowy dodały ust. 4 w brzmieniu: dwa miejsca parkingowe dla samochodów w kwocie 200 zł miesięcznie oraz należny z tego tytułu podatek VAT. Aneks wszedł w życie w dniu 1 lipca 2014 roku.

(**dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu, k. 11)

Aneksem nr (...) zmieniono § 2 i § 3 pkt 2 umowy w ten sposób, że Wynajmujący oddał Najemcy na czas nieoznaczony dwa magazyny (każdy z nich o pow. 140 m²) oraz lokal biurowy o pow. 13 m². Z tytułu najmu Najemca miał uiszczać czynsz miesięczny w wysokości 3.500 zł za wynajęte magazyny i 400 zł za lokal biurowy oraz należny z tego tytułu podatek VAT. Ponadto, Najemca miał uiszczać opłatę za energię elektryczną według wskazań licznika zamontowanego w wynajmowany lokalu biurowym oraz część kosztów wspólnego oświetlenia budynku biurowego proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.

(**dowód:** aneks nr (...) do umowy najmu, k. 12).

Pismem z dnia 31 marca 2015 roku, doręczonym Wynajmującemu w dniu 29 maja 2015 roku, Najemca wypowiedział umowę najmu na jeden z magazynów, tj. magazyn paczkowy.

(**dowód:** wypowiedzenie umowy najmu, k. 13).

Pismem z dnia 29 maja 2015 roku, doręczonym Wynajmującemu w dniu 29 maja 2015 roku, Najemca wypowiedział umowę najmu na drugi z magazynów, tj. magazyn listowy oraz na lokal biurowy.

(**dowód:** wypowiedzenie umowy najmu, k. 14).

Wynajmujący wystawił Najemcy następujące faktury VAT:

- nr (...) z dnia 19 stycznia 2015 roku na kwotę 61,50 zł brutto tytułem naprawy drzwi wejściowych w wynajmowanych lokalu z terminem płatności do dnia 2 lutego 2015 roku;

- nr (...) z dnia 1 czerwca 2015 roku na kwotę 5.043,00 zł brutto tytułem czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 czerwca 2015 roku;

- nr (...) z dnia 8 czerwca 2015 roku na kwotę 635,22 zł brutto tytułem energii elektrycznej za miesiąc maj 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 czerwca 2015 roku;

- nr (...) z dnia 1 lipca 2015 roku na kwotę 5.043,00 zł brutto tytułem czynszu najmu za miesiąc lipiec 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 lipca 2015 roku;

- nr (...) z dnia 6 lipca 2015 roku na kwotę 456,66 zł brutto tytułem energii elektrycznej za miesiąc czerwiec 2015 roku z terminem płatności do dnia 13 lipca 2015 roku;

- nr (...) z dnia 1 sierpnia 2015 roku na kwotę 5.781,00 zł brutto tytułem bezumownego korzystania z magazynu z terminem płatności do dnia 15 sierpnia 2015 roku;

- nr (...) z dnia 1 sierpnia 2015 roku na kwotę 282,90 zł brutto tytułem energii elektrycznej za miesiąc lipiec 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 sierpnia 2015 roku.

(**dowód:** faktury VAT, k. 21-27).

W dniu 16 marca 2015 roku Wynajmujący wystawił fakturę korygującą nr (...) do faktury z dnia 1 sierpnia 2015 roku o nr (...) z kwoty 5.781,00 zł brutto na kwotę 2.890,50 zł brutto.

(**dowód:** faktura VAT, k. 115-116)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron, jak również w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy. Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana wzajemnie przez strony postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w ostatecznie popieranej części jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy sprecyzować, w jakiej części pozwany zaskarżył nakaz zapłaty. Determinowało to bowiem zakres oceny żądania pozwu (w niezaskarżonej części nakaz zapłaty uprawomocnił się).

W odpowiedzi na wezwanie referendarza do podania zakresu zaskarżenia nakazu zapłaty pozwany pismem z dnia 23 listopada 2015 roku wskazał, że zaskarża nakaz: w części dotyczącej najmu jednego z magazynów za miesiąc lipiec i sierpień 2015 roku, w części dotyczącej najmu biura za miesiąc lipiec i sierpień 2015 roku oraz w zakresie żądania zapłaty należności za energię elektryczną za lipiec 2015 roku. W konsekwencji należało przyjąć, że zakres zaskarżenia nakazu zapłaty dotyczył:

- faktury VAT nr (...) w całości (energia elektryczna za miesiąc lipiec 2015 roku) – kwota 282,90 złotych brutto,
- faktury VAT nr (...) w zakresie czynszu najmu za miesiąc lipiec 2015 roku jednego magazynu - kwota 1.750 złotych netto (2.152,50 złotych brutto) oraz w zakresie czynszu najmu za miesiąc lipiec 2015 roku za lokal biurowy – kwota 400 złotych netto (492 złotych brutto) – łącznie 2.644,50 złotych brutto;
- faktury VAT nr (...) w zakresie należności za zajmowanie jednego magazynu w miesiącu sierpniu 2015 roku – kwota 2 razy 1.750 złotych netto (4.305 złotych brutto) oraz należności z tytułu zajmowania lokalu biurowego w miesiącu sierpniu 2015 roku – kwota 2 razy 400 złotych netto (984 złotych brutto) – łącznie 5.289 złotych brutto.

Pozwany nie do końca precyzyjnie wskazał kwotę zaskarżenia nakazu zapłaty określając ją po pierwsze w kwotach netto, mimo że żądanie pozwu dotyczyło kwot brutto oraz wskazując za miesiąc sierpień 2015 roku jedynie jednokrotność płaconego dotychczas czynszu najmu, mimo, że żądanie pozwu dotyczyło bezumownego korzystania w wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu. Uwzględniając jednak przedstawiony przez pozwanego dokładny opis zaskarżonej części nakazu zapłaty, nie było wątpliwości co do zakresu zaskarżenia. Nieskuteczne było podnoszenie przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 12 maja 2016 roku większego zakresu zaskarżenia.

Ostatecznie powód popierał powództwo w zakresie kwoty 5.571,90 złotych, w tym:

- kwoty 282,90 złotych z tytułu zużytej energii elektrycznej za miesiąc lipiec 2015 roku (faktura nr (...));
- kwoty 2.644,50 złotych brutto z tytułu czynszu najmu za miesiąc lipiec 2015 roku jednego magazynu (2.152,50 złotych brutto) i lokalu biurowego (492 złotych) (faktura (...));
- kwoty 2.644,50 złotych brutto z tytułu czynszu najmu za miesiąc sierpień 2015 roku jednego magazynu (2.152,50 złotych brutto) i lokalu biurowego (492 złotych) (faktura (...)) skorygowana fakturą korygującą nr (...).

Powód swoje roszczenie wywodził umowy najmu z zawartej z pozwanym w dniu 1 lutego 2013 roku. W myśl art. 659 § 1 k.c., 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.

Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu.

W przedmiotowej sprawie pozwany nie kwestionował zawarcia z powodem umowy najmu (k. 7-12). Na jej podstawie pozwany jako najemca zobowiązany był do uiszczania z góry do 15-go dnia każdego miesiąca czynszu w łącznej kwocie 5.043 złotych brutto, w tym kwoty po 1.750 złotych netto (2.152,50 złotych brutto) z tytułu najmu każdego z dwóch magazynów, kwoty 400 złotych netto (492 złotych brutto) z tytułu najmu lokalu biurowego oraz kwoty 200 złotych netto (246 złotych brutto) z tytułu najmu dwóch miejsc parkingowych. Ponadto pozwany miał uiszczać opłaty za energię elektryczną według wskazań licznika zamontowanego w lokalu biurowym i część kosztów wspólnego oświetlenia budynku biurowego (korytarze, sanitariaty) proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni oraz ponosić koszty energii elektrycznej zużytej w budynkach magazynowych według stanu zainstalowanego podlicznika, a także część kosztów oświetlenia terenu w wysokości wynikającej ze stosunku wynajmowanej powierzchni magazynu do łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na nieruchomości (§ 3 ust. 2 i 5 umowy najmu).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany podniósł, że nie otrzymywał faktur VAT, zwolnił z początkiem lipca jedno pomieszczenie, które zostało wynajęte innemu podmiotowi oraz zakwestionował obciążenie go należnościami z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W odpowiedzi na powyższe powód podniósł, że faktury były wysyłane na adres wskazany przez pozwanego. Powód przyznał, że magazyn listowy został zdany pod koniec lipca 2015 roku i wynajęty od 1 sierpnia 2015 roku innemu najemcy, jednak żądanie pozwu nie dotyczy czynszu najmu za ten magazyn za sierpień 2015 roku. Ponadto pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku powód wskazał, że żądanie zapłaty należności za miesiąc sierpień 2015 roku dotyczy czynszu najmu, nie zaś odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego – w związku z tym doszło do korekty faktury VAT złożonej przy pozwie. Na rozprawie w dniu 12 maja 2016 roku pełnomocnik pozwanego podniósł, że umowa najmu została rozwiązana z dniem 30 czerwca 2015 roku wskutek złożonego przez pozwanego w formie ustnej w dniu 31 marca 2015 roku wypowiedzenia. Ponadto w trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwany zarzucił, że w lipcu i sierpniu 2015 roku w dni powszednie po godzinie 18-tej nie miał wjazdu na posesję magazynową, a w weekendy wjazd był całkowicie niedostępny.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu pozwanego należy wskazać, że zgodnie z § 3 ust. 4 umowy czynsz najmu miał być płatny z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. W konsekwencji, konieczność zapłaty czynszu najmu nie była uzależniona od uprzedniego doręczenia pozwanemu faktury VAT.

Odnosząc się do drugiego zarzutu należy wskazać, że żądanie pozwu nie obejmowało zapłaty czynszu najmu za jeden magazyn (listowy) za miesiąc sierpień 2015 roku. Jeśli pozwany zarzucił, że doszło do rozwiązania umowy najmu w zakresie tego magazynu już z początkiem lipca, powinien zgodnie z treścią art. 6 k.c., okoliczność tę udowodnić (powód okoliczności tej zaprzeczył). Pozwany nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych, które miałyby wykazać podnoszone przez niego twierdzenia. Nie wskazał nawet dokładnej daty, w której miało dojść do przekazania kluczy do tego magazynu. W konsekwencji zarzut ten okazał się bezzasadny.

Jeśli chodzi o zarzut dotyczący wypowiedzenia przez pozwanego umowy w dniu 31 marca 2015 roku, to okoliczność tę powinna wykazać strona pozwana. Z dokumentów złożonych przy pozwie wynika, że pozwany sporządził dwa pisma wypowiadające umowę: z dnia 31 marca 2015 roku dotyczące magazynu paczkowego (k. 13) oraz z dnia 29 maja 2015 roku dotyczące magazynu listowego i lokalu biurowego (k. 14). Z adnotacji na obu tych pismach wynika, że zostały one doręczone powodowi w dniu 29 maja 2015 roku. Pozwany nie wykazał aby złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wcześniej. Jedynym zgłoszonym w tym celu wnioskiem dowodowym były zeznania pozwanego. Z uwagi na brak potwierdzenia tej okoliczności w pozostałym materiale dowodowym oraz stanowcze zaprzeczenie przez drugą stronę, okoliczność ta nie została wykazana.

Początkowo powód podnosił, że to on wypowiedział umowę ze skutkiem natychmiastowym pismem z dnia 30 lipca 2015 roku (k. 85), jednak ostatecznie okoliczności tej nie podtrzymywał. W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że

oświadczenie to doszło do adresata w taki sposób, że mógł on się zapoznać z jego treścią. Adnotacje na zwróconej do nadawcy awizowanej przesyłce budzą wątpliwości co do ich prawidłowości (k. 86, 87). Na drugiej stronie przesyłki znajduje się adnotacja o awizacji w dniu 20 sierpnia 2015 roku. Z kolei na pierwszej stronie informacja „zwrot, nie podjęto w terminie” - 18 sierpnia 2015 roku. Oczywiście jest, że awizacja powinna nastąpić wcześniej niż zwrot przesyłki do nadawcy. W konsekwencji brak było podstaw do uznania, że pozwany mógł zapoznać się z treścią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. W związku z tym zgodnie z § 9 umowy, najem zakończył się z dniem 31 sierpnia 2015 roku, tj. po upływie trzech miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przez pozwanego (co nastąpiło 29 maja 2015 roku) z uwzględnieniem, że termin wypowiedzenia biegnie od pierwszego dnia następnego miesiąca.

W trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwany zarzucił, że w lipcu i sierpniu 2015 roku nie mógł korzystać z lokalu w dni powszednie po godz. 18 oraz w weekendy i to stanowiło podstawę odmowy zapłaty czynszu najmu i opłat za energię elektryczną za te dwa miesiące. Pozwany nie zgłosił wniosków dowodowych, które mogłyby potwierdzić te okoliczności. W konsekwencji nie zostały one wykazane. Ponadto pozwany nie zgłosił w związku z tym zarzutem żadnych roszczeń, np. z tytułu utraconych korzyści ani nie złożył żadnego oświadczenia, które miałyby wpływ na istnienie i wysokość roszczenia dochodzonego pozwem (np. oświadczenia o potrąceniu). W konsekwencji również ten zarzut okazał się bezzasadny.

Zgodnie z treścią umowy najmu najemca obok czynszu najmu zobowiązany był do uiszczania opłat za energię elektryczną, zarówno tę przez niego zużyta, jak i dotyczącą części wspólnych. W trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwany oświadczył, że nie kwestionuje żądania zapłaty w tym zakresie. Podniósł jedynie, że odmówił zapłaty albowiem nie mógł korzystać z lokalu w dni powszedni po godz. 18 i w weekendy. Z przyczyn wskazanych powyżej zarzut ten nie miał wpływu na żądanie zapłaty opłat za energię elektryczną.

W konsekwencji całe żądanie pozwu w ostatecznie popieranej części, tj. co do czynszu najmu za okres lipiec – sierpień 2015 roku za jeden magazyn (2 razy 2.152,50 złotych) i lokal biurowy (2 razy 492 złotych) oraz energii elektrycznej za lipiec 2015 roku (282,90 złotych) było uzasadnione.

Sąd uwzględnił również roszczenie powoda w zakresie zasądzenia odsetek na podstawie art. 481 § 1 k.c. z uwzględnieniem zmiany brzmienia przepisu art. 481 § 2 k.c., wprowadzonego z dniem 1 stycznia 2016 r. ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830). W niniejszej sprawie powód wystawił fakturę nr (...) z dnia 1 lipca 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 lipca 2015 roku, fakturę nr (...) z dnia 1 sierpnia 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 sierpnia 2015 roku oraz fakturę nr (...) z dnia 01 sierpnia 2015 roku z terminem płatności do dnia 15 sierpnia 2015 roku. W związku z tym, iż pozwany nie uregulował należności we wskazanych terminach, odpowiednio od dnia 16 lipca 2015 roku, 16 sierpnia 2015 roku, 16 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty należą się powodowi ustawowe odsetki za opóźnienie.

O kosztach orzeczono w punkcie II sentencji na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie pozwany wygrał proces w zakresie kwoty 2.644,50 zł (co do której powód cofnął pozew). W związku z tym, iż powód uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania, pozwany zobowiązany został do pokrycia kosztów procesu w całości.

Na koszty procesu poniesione przez powoda w łącznej kwocie 3.283 zł składały się: opłata sądowa od pozwu – 866 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.