

Sygn. akt I C 1532/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Orlik-Seligowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Rydzik

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016 r. we Włocławku

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.

przeciwko S. C.

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do kwoty 1735,14 zł (tysiąc siedemset trzydzieści pięć złotych 14/100);
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od powoda (...) Państwowych S.A. w W. na rzecz pozwanego S. C. kwotę 4.817 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1532/16

UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe SA w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego S. C. kwoty 14.547,12 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (04.02.2016 r. – koperta k. 24) do dnia zapłaty. Wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że strona powodowa dochodzi od pozwanego odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do zapłaty odszkodowania, w tym przypadku za okres od grudnia 2012 r. do października 2015 r. Powód argumentował że w dniu 1 sierpnia 2000 r. zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w miejscowości B. (na umowie omyłkowo wpisano błędny adres – pisownia oryginalna – „ul. (...)). Przyznał, że pomimo wygaśnięcia umowy najmu pozwany w dalszym ciągu w okresie objętym żądaniem pozwu zajmował przedmiotowy lokal tj. zajmował go bez tytułu prawnego. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się m.in. skapitalizowane odsetki zgodnie z wykazem sald sporządzonym przez powoda. Z uwagi na fakt, że pozwany nie reguluje należności przysługujących powodowi, strona powodowa wezwała pozwanego pismem z dnia 12.11.2015r. do zapłaty należności, wskazując, iż brak zapłaty w wyznaczonym terminie skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę sądową. Odsetek ustawowych za opóźnienie powód dochodził na podstawie art. 481 kc.

W piśmie procesowym z dnia 11 lipca 2016 r. stanowiącym odpowiedź powoda na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty powód ograniczył żądanie pozwu do kwoty 12.811, 98 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na podstawie art. 481 kc liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, jednocześnie cofnął pozew w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 1735,14 zł z odsetkami. Wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu,

w tym kosztów zastępstwa procesowego, również w zakresie cofniętego powództwa. Z ostrożności procesowej powód wskazał, że gdyby Sąd uznał, że umowa łącząca strony sporu została przedłużona na czas nieoznaczony w świetle art. 674 kc, to jako alternatywną podstawę dochodzonego roszczenia powód wskazał, że dochodzi od pozwanego zapłaty czynszu najmu na podstawie łączącej strony umowy najmu.

Pozwany S. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym również w zakresie roszczenia, w którym powód cofnął pozew (art. 203 § 3 kpc). S. C. zakwestionował powództwo tak co do zasady jak i co do wysokości. Przyznał, że strony łączyła ww. umowa najmu lokalu mieszkalnego. Zaprzeczył jakoby umowa najmu wygasła albowiem zgodnie z art. 674 kc poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Wywodził, że po wygaśnięciu umowy najmu pozwany nadal korzysta z przedmiotu najmu za wiedzą i zgodą powoda, a zatem umowa najmu z mocy prawa została przedłużona na czas nieoznaczony, zaś pozwany regularnie płaci powodowi należny czynsz, przy czym nie w tak astronomicznych kwotach, jakich żąda powód. Podniósł, że powód nie wykazał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, a tym samym nie wykazał legitymacji procesowej czynnej. Pozwany S. C. podniósł zarzut przedawnienia dochodzonych przez powoda roszczeń (w tym odsetek), które stały się wymagalne przed datą 4 lutego 2013 r. tj. w szczególności co do kwoty 3.428,04 zł należności głównej oraz naliczonych odsetek wskazując, że roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawnia się względem konsumenta z upływem trzech lat, a dochodzone w niniejszej sprawie roszczenia powoda ma właśnie taki charakter. Wskazał, że powód w sposób błędny obliczył i skapitalizował odsetki za opóźnienie. Powód bowiem twierdził, że wywodzi swoje roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i nie ulega wątpliwości, że zobowiązania tego rodzaju mają charakter świadczenia pieniężnego jednakże między stronami brak jest zapisów umownych wskazujących na termin zapłaty należności. Dopiero zatem upływ terminu zakreślonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 12 listopada 2015 r. mógł uczynić roszczenie powoda wymagalnym w świetle art. 455 kc i uprawniać powoda do naliczania oraz kapitalizowania odsetek. Tymczasem powód, jak wynika z wykazu sald, każdego miesiąca naliczał sobie odsetki za opóźnienie nie postawiwszy nawet swoich rzekomych wierzytelności w stan wymagalności. Powyższe oznacza, że naliczona i skapitalizowana przez powoda kwota odsetek jest rażąco wygórowana.

Zarządzeniem z dnia 22 września 2016 r. zobowiązano pełn. powoda do wskazania jednoznacznie i konkretnie, czy roszczenie dochodzone niniejszym pozew wywodzi za umowy czy też z bezumownego korzystania z lokalu, co implikuje rodzaj postępowania procesowego (zwykle albo uproszczone, które jest postępowaniem obligatoryjnym). W wykonaniu tegoż zobowiązania powód wskazał, że dochodzi od strony pozwanej odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do zapłaty odszkodowania. Wskazał wówczas, że kwota dochodzona pierwotnie w niniejszym postępowaniu tj. 14.547,12 zł obejmowała pierwotnie okres od grudnia 2012 r. do października 2015 r., co wynika z wykazu sald załączonych do pozwu, jednak wobec przedawnienia roszczenia w części dotyczącej opłat miesięcznych i odsetek wyszczególnionych w treści wykazu sald cofnął pozew w części dotyczącej kwoty 1735,14 zł z odsetkami. Wskazał również na okoliczności faktyczne żądania pozwu podając, że powód zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony do 31 lipca 2002 r. Pomimo wygaśnięcia umowy najmu pozwany w dalszym ciągu w okresie objętym żądaniem pozwu zajmował przedmiotowy lokal tj. zajmował go bez tytułu prawnego Z uwagi na fakt, że pozwany nie regulował należności przysługujących powodowi strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty należności wskazując, że brak zapłaty w wyznaczonym terminie skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 sierpnia 2000 r. S. C. zawarł z poprzednikiem prawnym powoda (...) Państwowych SA w W. - Przedsiębiorstwem Państwowym (...) Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w B. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego (...)/2 ((...)-(...) B.), obecnie Parkowa 2/2 w B. na czas oznaczony do 31 lipca 2002 r. W § 9 umowy strony postanowiły, że zmiany warunków niniejszej umowy jak również jej wypowiedzenie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś w § 10 umowy, że w sprawach nieuregulowanych umową najmu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto umowa najmu z 1.08.2000 r. - k. 16-18, odpis pełny KRS – k. 6-15)

Pozwany S. C. nieprzerwanie od chwili zawarcia umowy najmu do chwili obecnej za zgodą i wiedzą pozwanego zajmuje przedmiotowy lokal, płaci czynsz najmu w wysokości 94,05 zł-112,05 zł. W ocenie pozwanego winien uiszczać „należności czynszowe” w wyższej kwocie 422,46 zł-710,79 zł.

(dowód: okoliczność bezsporna, a nadto zestawienie – k. 19)

(...) Państwowe SA w W. w listopadzie 2015 r. wezwały pozwanego do zapłaty kwoty 14.547,12 zł wraz z odsetkami tytułem „należności czynszowych” w związku z korzystaniem przez pozwanego z ww. lokalu mieszkalnego za okres od grudnia 2012 r. do października 2015 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z odpisem książki nadawczej – k. 21-22)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo z uwagi na brak podstaw prawnych nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Potwierdzeniem zasady kontrydiktoryjności procesu cywilnego są również przepisy art. 3 kpc, 232 kpc i 381 kpc. Kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie, czy pozwany posiada tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem – in concreto w postaci umowy najmu, co implikuje obowiązek zapłaty czynszu najmu, czy też włada lokalem w sposób bezumowny – po zakończeniu uprzedniego stosunku najmu, co implikuje z kolei roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu albo mające swoją podstawę w przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, co wiązałoby się z koniecznością wykazania m.in. szkody – art. 471 kc i art. 675 kc – vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r. sygn. akt V CSK 625/13). Wynajmujący bowiem, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., gdy dochodzi roszczenia odszkodowawczego musi wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku.

Zaznaczyć należy, że powód jako inicjator niniejszego postępowania winien szczegółowo określić żądanie, z którego wywodzi skutki prawne i wskazać okoliczności faktyczne będące podstawą do formułowania żądania pozwu. W niniejszym procesie powód ostatecznie jednoznacznie wskazał (podobnie jak pierwotnie w pozwie), że swoje żądanie wywodzi z bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego lokalu i żąda wynagrodzenia z tego tytułu. Należy wskazać, że poza własnymi wyliczeniami nie wykazał w tym zakresie wysokości dochodzonego roszczenia żadnymi wiarygodnymi dowodami, nie może być bowiem za dowód taki uznane wewnętrzne przekonanie powoda o zasadności wysokości żądanej kwoty, nie mogą być też uznane dokumenty o charakterze ogólnym dołączone do pozwu, mają one jedynie w ocenie Sądu charakter pogładowy, stanowią poparcie stanowiska danej strony, jednakże nie stanowią dowodu na gruncie kodeksu postępowania cywilnego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu. Wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Wynagrodzenie to następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (np. z uwzględnieniem stan technicznego budynku). Wynagrodzenie takie w ocenie Sądu, obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej wierze. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie elementy

roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169). Roszczenie to zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał. Jednak o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe (przeciętne) za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna - OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03 oraz z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, niepubl.). Innymi słowy, ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy należy uwzględnić wysokość kosztów, jakie musiałby ponieść posiadacz rzeczy, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03 oraz z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, niepubl.).

Nadto powód powoływał się na uregulowania wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów. Sposób ustalenia wysokości należnego właścicielowi odszkodowania określa ust. 2 artykułu 18, stanowiąc, że - z zastrzeżeniem ust. 3 - odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Powyższa regulacja oznacza, że nie będą miały zastosowania przepisy art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W tym aspekcie przede wszystkim należy podkreślić, że w ocenie Sądu pozwany zajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, która w sposób dorozumiany została przedłużona na czas nieoznaczony. Brak jest jakichkolwiek przesłanek uzasadniających przyjęcie, że nie posiada on tytułu prawnego do tegoż lokalu, a dopiero w takiej sytuacji aktualizowałaby się jego odpowiedzialność z ww. przepisu. Powód nie wykazał również, aby z tego tytułu poniósł jakąkolwiek szkodę.

Nie można nie zaznaczyć, że gdyby nawet wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu/odszkodowania z art. 18 cyt. ustawy została wykazana, to powództwo podlega oddaleniu co do zasady, stąd wysokość dochodzonego roszczenia nie ma w tym zakresie znaczenia. Wnioski dowodowe zmierzające do ustalenia wysokości tego wynagrodzenia, czy też ustalenia wysokości szkody w oparciu o przepis art. 471 k (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r. sygn. akt V CSK 625/13) okazałyby się w niniejszej sprawie i tak bezprzedmiotowe (Sąd notabene oddalił w tym zakresie wniosek strony pozwanej zgłoszony z ostrożności procesowej) albowiem in concreto nie budzi wątpliwości, że z zachowania stron wynikało, iż wiąże je węzeł obligacyjny (mimo formalnego nie związania już umową) i w danym stanie faktycznym należy zastosować art. 674 kc. Za zgodą i wiedzą powoda pozwany przez wiele lat korzystał z przedmiotowego lokalu, powód wzywał go o zapłatę „należności czynszowych”, samo nazewnictwo wezwania o zapłatę (k. 20), czy zaległości opłat bieżących (k. 19) świadczy o tym, że powód traktował pozwanego nadal jako najemcę, nie wnosił o wydanie lokalu, zatem należało uznać, że umowa najmu za obopólną zgodą per facta concludentia została przedłużona na czas nieoznaczony, zaś sporna między stronami była stawka czynszu najmu, która nie była przedmiotem żądania powoda. Nie ulega wątpliwości, że w sposób konkludentny doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony. Podkreślić należy, że zgodnie z § 9 przedmiotowej umowy strony postanowiły,

że zmiany warunków niniejszej umowy jak również jej wypowiedzenie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś w § 10 umowy, że w sprawach nieuregulowanych umową najmu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego. Istota przedłużenia uregulowana w art. 674 kc polega na tym, że stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść. Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub – jak w niniejszej sprawie - chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. Strony jednak, dążąc do zapobieżenia domniemaniu przedłużenia najmu, mogą umówić się, że ich oświadczenia woli w tym przedmiocie muszą być dokonane na piśmie. Taka klauzula umowna wiąże strony i niezachowanie jej pociąga za sobą nieważność czynności (por. wyrok SN z 15 maja 1980 r., II CR 110/80, LexisNexis nr (...), OSNCP 1980, nr 11, poz. 222, z glosami: A. S., NP 1982, nr 5-6, s. 167, J. Ł., NP 1981, nr 5, poz. 158), przy czym przedmiotowa umowa takiej klauzuli nie zawierała i w § 10 odwoływała się do ogólnych unormowań kodeksu cywilnego. Nie można tracić z pola widzenia, że zmiana warunków umowy najmu przewidziana w § 9 umowy - oznacza zawarcie nowej umowy, a nie przedłużenie dotychczasowej (tak Helena Ciepla, Komentarz do art. 674 kc). Zasady wynikające z art. 674 k.c. należy stosować do ustawy z 1994 r. o najmie lokali, jak również do przepisów z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, gdyż nie zawierały odpowiednika art. 674 kc. Zatem skoro § 9 przedmiotowej umowy najmu stanowi o zmianie warunków umowy najmu to oznacza to, że nie dotyczy to sytuacji przedłużenia dotychczasowej umowy (w trybie art. 674 kc), tylko zawarcia nowej umowy.

Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu w procesie jest roszczenie procesowe, którego elementy tworzą: zindywidualizowane żądanie skierowane przeciwko przeciwnikowi procesowemu oraz powołane dla jego uzasadnienia okoliczności faktyczne. Tylko co do tak określonego przedmiotu Sąd może wyda rozstrzygnięcie, a orzekając o innym niż oznaczone przez powoda lub też wprawdzie o nim ale na innej podstawie faktycznej niż przezeń powoływana, narusza art. 321 § 1 k.p.c. rozstrzygając ponad żądanie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., sygn. II CK 556/04, publ. OSNC 2006 nr 2 poz. 38). Formułując żądanie strona powodowa odwoływała się jedynie do faktów związanych z zawarciem przez strony umowy oraz dalszego dysponowania lokalem przez pozwanego, przez cały okres, za który dochodziła świadczenia z tytułu jak to ostatecznie określiła wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego (art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.).

Gdyby nawet przyjąć, że powód dochodził w niniejszym procesie zapłaty czynszu najmu, co z ostrożności procesowej wskazał w piśmie procesowym z dnia 11.07.2016 r. to strona powodowa obciążona była obowiązkiem dowiedzenia, że żądana kwota stanowi zasadne roszczenie. W sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów, że kwota objęta żądaniem pozwu (po jej modyfikacji wynikającej z częściowego ograniczenia powództwa) była umówionym między stronami czynszem najmu, wynikała z ich uzgodnień, czy też z wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Pozwany jak zostało ustalone płaci czynsz najmu, przy czym w dużo niższej stawce, niż tego żąda powód, który nie podaje z kolei jakiegokolwiek weryfikowalnej metody jego wyliczenia.

Reasumując powództwo o zapłatę kwoty 12.811, 98 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na podstawie art. 481 kc liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty podlegało oddaleniu w oparciu o przepis art. 6 kc, art. 674 kc, art. 471 kc a contrario, art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc a contrario, art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów a contrario. W części dotyczącej cofnięcia pozwu postępowanie podlegało umorzeniu – co do kwoty 1735,14 zł z odsetkami w oparciu o przepis art. 203 kpc w zw. z art. 355 kpc.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 kpc. O kosztach zastępstwa procesowego strony pozwanej, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 4800 zł i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie w kwocie 4817zł orzeczono w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800), który znajduje zastosowanie do spraw wszczętych od 1.01.2016 r. i niezakończonych w danej instancji do 27.10.2016 r. (data wejścia w życie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie). Zasadniczo strona cofająca pozew jest uznawana za przegrywającą sprawę, co rodzi obowiązek zwrotu przez nią kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika w całości. Odstępstwem od tej zasady jest jedynie sytuacja, w której cofnięcie pozwu następuje na skutek zaspokojenia, w toku sprawy, roszczenia powoda, jeżeli wystąpienie z pozwem było niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony (orzeczenie SN z dnia 21 lipca 1951

r., C 593/51, OSNC 1952, nr 2, poz. 49). Na gruncie niniejszej sprawy częściowe ograniczenia żądania wynikało z zasadnego podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia (w tym odsetek), które stały się wymagalne przed datą 4 lutego 2013 r., zatem powoda należało uznać za przegrywającego sprawę w całości.