

Sygn. akt VIII C 1668/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę 5.675,16 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.675,16 zł (pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć złotych i szesnaście groszy) z następującymi odsetkami:

a) od kwoty 575,48 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć złotych i czterdzieści osiem groszy) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 706,24 zł (siedemset sześć złotych i dwadzieścia cztery grosze) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 606,20 zł (sześćset sześć złotych i dwadzieścia groszy) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 613,18 zł (sześćset trzynaście złotych i osiemnaście groszy) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

e) od kwoty 1.174,06 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt cztery złote i sześć groszy) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

f) od kwoty 2.000 zł (dwa tysiące złotych) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. nakazuje przyznać i wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. M. W. kwotę 1.476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu M. M. (1);

4. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 1668/15

## UZASADNIENIE

W dniu 2 lutego 2015 roku powódka B. W., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczyła przeciwko pozwanemu M. M. (1) w elektronicznym postępowaniu upominawczym powództwo o zasądzenie kwoty 5.675,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 575,48 zł – od dnia 6 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, 706,24 zł – od dnia 6 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, 606,20 zł od dnia 6 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, 613,18 zł od dnia 6 marca 2014 roku do dnia zapłaty, 1.174,06 zł od dnia 6 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 2.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nadto wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...), na mocy której wydała lokal pozwanemu, w zamian za co zobowiązał się on do uiszczania czynszu w wysokości 500 zł miesięcznie oraz pokrywania kosztów dostawy mediów i podatku od nieruchomości. Wobec kilkumiesięcznego zalegania przez pozwanego z uiszczaniem opłat, powódka w dniu 7 sierpnia 2014 roku wypowiedziała przedmiotową umowę, wzywając pozwanego do niezwłocznego uregulowania zaległych opłat oraz zwrotu kluczy. Na dochodzoną pozew kwotę składają się opłaty za najem za miesiące od grudnia 2013 roku do kwietnia 2014 roku (w tym w kwocie 1.174,06 zł za kwiecień kwota 677 zł tytułem opłaty wyrównawczej za zużycie energii) oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (w wysokości odpowiadającej czynszowi najmu) za okres od maja do sierpnia 2014 roku w kwocie łącznej 2.000 zł (po 500 zł za każdy miesiąc). **(pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym k. 2-3)**

W dniu 9 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, który pozwany zaskarżył sprzeciwem. Nie kwestionując istniejącego po swojej stronie zadłużenia względem powódki w kwocie 2.000 zł z odsetkami, M. M. (1) wyjaśnił, że pod koniec maja 2014 roku opuścił lokal, po tej dacie powódka miała nieograniczony dostęp do lokalu i mogła z niego swobodnie korzystać, dysponowała bowiem własnym kluczem. Jednocześnie pozwany zaprzeczył, aby posiadał zadłużenie za 2013 rok, dodając, że w 2014 roku zapłacił wynajmującemu 900 zł opłaty za najem i 268 opłat za energię elektryczną.

Postanowieniem z dnia 3 marca 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził skuteczne wniesienie sprzeciwu i utratę mocy nakazu zapłaty w całości oraz przekazał rozpoznanie sprawy tutejszemu Sądowi. **(nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym k. 4, sprzeciw k. 5-6, postanowienie k. 10v)**

Następnie po przekazaniu sprawy z e.p.u., powódka podtrzymała powództwo w całości. W odpowiedzi na sprzeciw wyjaśniła, że już w listopadzie 2013 roku pojawiły się po stronie pozwanego niedopłaty związane z należnościami za najem. Wskazała ponadto, iż pomimo zakończenia działalności przez pozwanego, nie zdał on lokalu, nie oddał bowiem kluczy od zajmowanych pomieszczeń. Na skutek inercji pozwanego powódka odzyskała władztwo nad lokalem dopiero pod koniec września 2014 roku. **(odpowiedź na sprzeciw k. 18-18v)**

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2015 roku Sąd zwolnił pozwanego od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla pozwanego pełnomocnika urzędu, którego wyznaczyła (...) w Ł.. **(postanowienie k. 35, pismo k. 39)**

W piśmie procesowym z dnia 16 września 2015 roku ustanowiony dla pozwanego pełnomocnik z urzędu wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że na mocy zawartej umowy strony ustaliły, że lokal zostanie udostępniony najemcy od dnia 27 września 2013 roku w celach adaptacyjnych, tym samym uzgadniając, iż pozwany dokona niezbędnej modernizacji lokalu w celu przystosowania go do prowadzenia działalności gospodarczej. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami, poniesione przez pozwanego nakłady miały zostać uwzględnione we wzajemnych rozliczeniach, tj. nakłady konieczne miały pomniejszyć należności wynikające z czynszu, natomiast wszelkie ulepszenia miały mu zostać zwrócone po zakończeniu stosunku najmu. W wynajmowanym lokalu M. M. (1) położył nową podłogę, przeprowadził izolację dachu, dokonał modernizacji starej i montażu nowej instalacji elektrycznej, wymienił zamek w drzwiach wejściowych. Łączna wartość nakładów, przy uwzględnieniu wartości przeprowadzonych robót, wyniosła 8.270 zł. Powódka po zakończeniu umowy nie zażądała przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, co pozwala przyjąć, iż w dorozumiany sposób wyraziła wolę zatrzymania nakładów. Wobec powyższego, strona pozwana zgłosiła zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej jej z tytułu wartości poniesionych nakładów w wysokości 8.270 zł z wierzytelnością dochodzoną pozwem. Strona pozwana powtórzyła ponadto, że z końcem maja wynajmujący mógł swobodnie korzystać z lokalu, który został mu zdany. **(pismo procesowe pełnomocnika pozwanego k. 46-48)**

W odpowiedzi na powyższe, wnosząc jak dotychczas, powódka podniosła, że wydała pozwanemu lokal w celach adaptacyjnych. Pozwany na własny koszt i ryzyko dokonał adaptacji przedmiotowego pomieszczenia w sposób właściwy dla planowanej działalności gospodarczej. Umowa nie przewidywała rozliczenia poniesionych nakładów, co było związane z chęcią zakupu lokalu przez pozwanego do końca 2013 roku. Z uwagi na brak środków finansowych po stronie pozwanego, strony w dniu 6 listopada 2013 roku zawarły kolejną umowę wraz z aneksem, wydłużającym czas jej trwania do dnia 28 lutego 2014 roku. W tej dacie pozwany miał zakupić lokal za kwotę 14.000 zł. W świetle powyższego zdaniem powódki nie może się ostać twierdzenie pozwanego o rozliczeniu nakładów w bieżących opłatach za najem, w sytuacji, gdy lokal pierwotnie miał zostać wykupiony po upływie kilku tygodni po zakończeniu adaptacji, a ostatecznie do końca lutego 2014 roku, a jednocześnie pozwany dokonał nakładów na sumę przekraczającą 8.000 zł, przy wysokości opłat za najem po 500 zł miesięcznie. Powyższemu przeczy ponadto okoliczność uiszczenia przez pozwanego w październiku i listopadzie 2013 roku na poczet bieżących opłat i czynszu kwoty 1.830 zł. Niezależnie od przytoczonej argumentacji powódka wskazała, iż nie wyraziłaby zgody na przedmiotowy zakres prac bez zastrzeżenia sprzedaży nieruchomości, albowiem w jej ocenie, stan użytkowy lokalu umożliwiał prowadzenie w nim działalności gospodarczej. **(pismo procesowe powódki k. 66-68)**

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. **(protokół rozprawy k. 96-97, k. 103-104, k. 114-121)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 27 września 2013 roku powódka, będąca właścicielką lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w Ł., zawarła z pozwanym M. M. (1) umowę wstępną najmu lokalu, na mocy której oddała najemcy w użytkowanie przedmiotowy lokal z dniem 9 września 2013 roku, jednocześnie zobowiązując się do udostępnienia pozwanemu lokalu w celach adaptacyjnych z dniem 27 września 2013 roku. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 500 zł miesięcznie - 1.500 zł za cały okres użytkowania płatną z góry, ponadto pozwany zobowiązał się uiszczać koszty związane z opłatami za ten lokal, tj. podatek gruntowy i od nieruchomości oraz za zużycie energii elektrycznej. Opłaty dodatkowe podlegały uiszczeniu do 8-ego dnia każdego miesiąca. Wynajmowaną powierzchnię pozwany zobowiązał się wykorzystywać do prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze sprzedażą artykułów spożywczych.

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2013 roku, bez możliwości jej przedłużenia na dalszy okres, z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż po tej dacie pozwany wykupi lokal za uzgodnioną wcześniej kwotę 14.000 zł. **(dowód z przesłuchania powódki 00:04:55-00:12:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:09:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:09:59-00:32:13 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku,**

**dowód z przesłuchania pozwanego 00:15:03-00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:33:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:33:40-01:07:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, zeznania świadka E. M. 00:45:43-00:52:16 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku, umowa wstępna najmu lokalu (...))**

Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy pozwany uiszczył na rzecz powódki kwotę 1.500 zł. Po wydaniu lokalu pozwany rozpoczął w nim prace adaptacyjne, mające na celu dostosowanie lokalu do potrzeb planowanej działalności. W lokalu najemca m.in. wymienił podłogę, uszczelnił dach, przeprowadził remont instalacji elektrycznej, położył wykładzinę, założył ponadto drugi zamek w drzwiach wejściowych, od którego kluczy nie przekazał powódce. Rodzaju tych prac, jak również kosztów ich przeprowadzenia, M. M. (1) nie uzgadniał z wynajmującym, powódka nie została także poinformowana o całości kosztów przeznaczonych przez pozwanego na adaptację lokalu. Pozwany nie wzywał ponadto powódki, aby dokonała remontu lokalu na własny koszt, nie czynił również żadnych ustaleń, iż zapłaci ona za przeprowadzone prace. Podejmując się prac adaptacyjnych pozwany działał z przeświadczeniem, że odkupi lokal od wynajmującego. **(dowód z przesłuchania powódki 00:04:55-00:12:55, 00:24:39-00:27:58 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:09:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:09:59-00:32:13 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:15:03-00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:33:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:33:40-01:07:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, zeznania świadka E. M. 00:45:43-00:52:16 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku, zeznania świadka E. O. 00:52:44-00:55:57 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku, zeznania świadka M. P. 00:05:04-00:12:01 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 października 2016 roku, zeznania świadka W. K. 00:16:48-00:27:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 października 2016 roku)**

W listopadzie 2013 roku pozwany uświadomił sobie, że nie będzie w stanie wykupić lokalu w uzgodnionej dacie, na skutek czego strony zawarły w dniu 6 listopada 2013 roku umowę najmu lokalu, która swoją treścią odpowiadała umowie z dnia 27 września 2013 roku, z tą różnicą, że jako czas trwania umowy wskazano dzień 28 lutego 2014 roku. Jednocześnie, w sporządzonym aneksie do umowy strony zastrzegły, że zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, jak i warunkami umowy przedwstępnej, M. M. (1) wykupi lokal od wynajmującego za cenę 14.000 zł do dnia 28 lutego 2014 roku. **(umowa najmu lokalu k. 69-70, aneks k. 70a)**

Powódka co miesiąc wystawiała pozwanemu fakturę VAT z tytułu czynszu najmu, opiewającą każdorazowo na kwotę 500 zł. Za miesiące od października do grudnia 2013 roku zobowiązanie pozwanego z tytułu opłat za zużycie energii elektrycznej wyniosło łącznie 147,03 zł, z tytułu czynszu odprowadzanego do Urzędu Miasta – 549,45 zł (po 183,15 zł miesięcznie), z tytułu podatku gruntowego – 209 zł. Za ten okres pozwany uiszczył na rzecz powódki, poza kwotą 1.500 zł, wyłącznie kwotę 330 zł, czyniąc to w listopadzie, a więc na koniec 2013 roku jego zadłużenie wyniosło 575,48 zł. W okresie od stycznia do kwietnia 2014 roku M. M. (1) przekazał powódce kwoty 100 zł (luty), 300 zł (marzec) i 150 zł (maj). Za ten okres zobowiązanie pozwanego wyniosło: z tytułu czynszu należnego powódce – 2.000 zł, czynszu należnego Urzędowi Miasta – 732,60 zł, podatku gruntowego – 207 zł, opłat za zużycie energii elektrycznej – 703,34 zł, a więc łącznie wyniosło 3.642,94 zł. Ponadto, z tytułu zużycia energii za miesiąc maj 2014 roku, pozwanego obciążała kwota 6,74 zł. **(dowód z przesłuchania powódki 00:09:59-00:32:13 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:15:03-00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:33:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, wykaz k. 22, rozliczenie k. 23, faktury VAT k. 24-27, pismo z (...) k. 28)**

Pomimo zawarcia umowy najmu oraz aneksu do tejże umowy, pozwany nie wykupił na własność wynajmowanego lokalu użytkowego. Prowadzona przez pozwanego działalność nie przynosiła planowanych dochodów, co przełożyło się na możliwości pozwanego w zakresie regulowania swoich zobowiązań wobec powódki. W kwietniu 2014 roku M.

M. (1) poinformował powódkę, że zamierza zakończyć działalność, wobec czego chce zwrócić lokal. Ostatecznie B. W. przystała na powyższą propozycję, oczekiwała jednak, że pozwany spłaci swoje zadłużenie. Strony porozumiały się co do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem z końcem kwietnia 2014 roku. Pod koniec maja 2014 roku pozwany opuścił sporny lokal, nie oddał jednak powódce kluczy od drzwi wejściowych, pomimo „że nic nie stało na przeszkodzie, żeby oddać te klucze”. Na skutek powyższego powódka nie miała możliwości swobodnego zarządzania lokalem, kluczami od założonego przez pozwanego dodatkowego zamka dysponował bowiem wyłącznie on.

Opuszczając lokal M. M. (1) miał świadomość ciężącego na nim zadłużenia, z uwagi jednak na sytuację majątkową, nie miał możliwości jego spłacenia. **(dowód z przesłuchania powódki 00:04:55-00:12:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:09:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:15:03-00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:33:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:33:40-01:07:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku)**

W dniu 7 sierpnia 2014 roku powódka skierowała do pozwanego pismo z wezwaniem do zapłaty oraz oświadczeniem o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, wskazując w piśmie, że pozwany nie zwrócił kluczy od lokalu, nie ponosi opłat za lokal oraz kosztów najmu, a także nie wykupił lokalu za umówioną cenę. **(dowód z przesłuchania powódki 01:14:00-01:18:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:33:40-01:07:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, pismo k. 21)**

Po tym jak M. M. (1) zrezygnował z zakupu przedmiotowego lokalu powódka rozpoczęła poszukiwania nowego kupującego. Działania B. W. przyniosły oczekiwany skutek i stosowna umowa została przez powódkę zawarta we wrześniu 2014 roku. Przed nabyciem lokalu kupujący chcieli go obejrzeć, w tym celu umówili się z powódką przed lokalem. Gdy B. W. pojawiła się na miejscu okazało się, że nie może otworzyć drzwi wejściowych. Wy tłumaczyła wtedy kupującemu, że poprzedni najemca nie zwrócił na czas kluczy. Po około 20-30 minutach pod lokal podjechał pozwany i przekazał powódce klucze od lokalu, za pomocą których otworzyła ona drzwi wejściowe. **(dowód z przesłuchania powódki 00:04:55-00:12:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku w zw. z 00:09:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, 00:09:59-00:32:13 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:33:40-01:07:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, zeznania świadka M. M. (2) 00:32:48-00:37:35 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku, zeznania świadka R. M. 00:38:13-00:43:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku, zeznania świadka E. M. 00:45:43- (...):16 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 25 kwietnia 2016 roku)**

Pozwany M. M. (1) ma 55 lat. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z prac dorywczych, z których uzyskuje dochód w wysokości ok. 1.000 zł miesięcznie. Nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności. Miesięcznie na utrzymanie mieszkania pozwany wydaje ok. 560 zł. M. M. (1) posiada zadłużenie wobec pożyczkodawców w kwocie łącznej ok. 25.000 zł, wobec Urzędu Skarbowego w wysokości ok. 20.300 zł, wobec ZUS w wysokości ok. 2.500 zł oraz wobec Zarządu Lokali Miejskich w wysokości ok. 3.500 zł. **(oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 33-34)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, a nadto znajdujący potwierdzenie w dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków. W oparciu o depozycje stron Sąd przyjął, że pozwany dokonywał adaptacji wynajętego lokalu na własne potrzeby i nie czynił w tym zakresie żadnych uzgodnień z powódką, w szczególności nie ustalał zakresu prac, ich wartości, jak również tego, iż koszt robót zostanie przez powódkę pokryty, nie wzywał także powódki, aby lokal naprawiła. Powyższe pozwany wprost przyznał na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku, akcentując, że podejmując

się adaptacji lokalu działał z przeświadczeniem, że miał ten lokal odkupić. Jednocześnie Sąd uznał za prawdziwe twierdzenia B. W., że po opuszczeniu lokalu przez pozwanego nie mogła się dostać do lokalu, ponieważ nie posiadała kluczy od zamka zamontowanego przez pozwanego. Jak wynika bowiem ze spójnych, logicznych i korespondujących ze sobą zeznań M. M. (2) i R. M., w dacie, w której mieli oni obejrzeć lokal przed zakupem, powódka nie była w stanie otworzyć drzwi od lokalu, co tłumaczyła opóźnieniem pozwanego w zdaniu kluczy. Po około pół godziny pozwany przyjechał pod lokal i przekazał klucze powódce, co umożliwiło jej otwarcie drzwi. Dokonując analizy zeznań świadków wskazać należy, że nie mieli oni żadnych przesłanek, aby zeznawać niezgodnie z rzeczywistością. Świadców nie łączą ze stronami żadne bliskie relacje, wprawdzie zakupili oni od powódki lokal, to jednocześnie w dacie składania zeznań nie łączył ich z powódką jakkolwiek stosunek zobowiązaniowy, nie mieli oni zatem podstaw do tego, by zeznawać na jej korzyść.

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

Powództwo było zasadne w całości w zakresie należności głównej oraz w części w zakresie roszczenia odsetkowego.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia umowy najmu zawartej przez strony.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódka, jako wynajmujący, zawarła z pozwanym dwie umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...), na mocy których powódka udostępniła pozwanemu lokal na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że po jego upływie pozwany odkupi lokal za kwotę 14.000 zł, co ostatecznie miało nastąpić do dnia 28 lutego 2014 roku. Wątpliwości nie budziło również, że M. M. (1) zaadaptował lokal na własne potrzeby, wychodząc z założenia, że w niedługim czasie stanie się jego właścicielem, przy czym wszelkie działania w powyższym zakresie pozwany podejmował z własnej inicjatywy, bez ich uzgadniania z powódką. Sporne pomiędzy stronami nie były ponadto postanowienia umowy, w tym dotyczące wysokości czynszu najmu oraz kwestii pozostałych opłat, jak również okoliczność, iż należność z tego tytułu nie była na rzecz powódki regularnie uiszczana, na skutek czego powstała zaległość w wysokości dochodzonej przedmiotowym powództwem. Sąd przyjął przy tym, że kwota zadłużenia w zasadzie nie była poddawana w wątpliwość przez pozwanego. M. M. (1) wprawdzie kwestionował powództwo w całości, to jednak nie podważył w żaden sposób przedłożonych przez powódkę rozliczeń, nie zaprzeczał, że posiadał względem niej zadłużenie, tak z tytułu czynszu najmu, jak i pozostałych opłat, wręcz przeciwnie jego istnienie wprost przyznawał. Pozwany nie udowodnił również (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), aby uiścił na rzecz wynajmującego opłaty w wyższej wysokości, aniżeli wynikającej z rozliczenia z k. 22, które zostało mu przesłane wraz z pismem o rozwiązaniu umowy najmu. Strony ponadto zgodnie przyznały, że pozwany ostatecznie zrezygnował z zamiaru kupna lokalu, lokal ten opuścił za przyzwoleniem powódki w maju 2014 roku, nie zając jednak kluczy. Tym samym B. W. nie dysponowała kluczem od zamka założonego przez pozwanego.

Osią sporu w omawianej sprawie było ustalenie, czy pozwany zdał lokal powódce, a tym samym, czy powódka była uprawniona do naliczania czynszu najmu/odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od maja do sierpnia 2014 roku. Ocenie podlegał ponadto zgłoszony przez pozwanego w toku procesu zarzut potrącenia.

Rozpoczynając rozważania od pierwszej z wymienionych wyżej kwestii, w ocenie Sądu nie do obrony jest forsowana przez pozwanego koncepcja, w której opuszczenie lokalu bez zdania jednak kluczy wynajmującemu, może być utożsamiane ze zwrotem przedmiotu najmu. Irrelevantne znaczenie ma przy tym okoliczność, czy wynajmujący dysponuje drugim kompletem kluczy, czy też nie. Nawet bowiem zakładając, iż komplet taki wynajmujący posiada, nie może on z całą pewnością założyć, że lokal nie będzie przez byłego już najemcę używany. Zdaniem Sądu trudno wyobrazić sobie sytuację, w której właściciel lokalu wynajmie lokal innej osobie, czy też sprzeda lokal, z jednoczesnym zastrzeżeniem, że jeden z kompletów kluczy pozostaje w dyspozycji byłego najemcy. Wykluczyć należy również

sytuację, w której rozsądny właściciel ryzykowałby przechowywanie w lokalu jakichkolwiek cenniejszych rzeczy. W świetle powyższych rozważań nie można przyjąć, iż samo opuszczenie lokalu przez pozwanego, bez zwrotu kluczy powodce, powodowało, że powodka mogła swobodnie dysponować swoją własnością. Uwadze nie może przy tym uść, iż B. W. w ogóle nie dysponowała kluczami od zamka założonego przez pozwanego, M. M. (1) w każdej chwili mógł zatem uniemożliwić powodce wstęp do lokalu. Pozwany nie tylko ograniczał więc powodce możliwość dysponowania spornym lokalem, ale wręcz uniemożliwiał jej realizację założonych celów. Przypomnienia wymaga bowiem, iż intencją powodki była sprzedaż lokalu. O czym była zaś mowa wyżej, w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania trudno przyjąć, że powodka sprzedałaby lokal, od którego nie odzyskała kompletu kluczy. W takim przypadku kupujący mógłby wręcz mieć wątpliwości, czy umowa najmu w ogóle została skutecznie rozwiązana, skoro najemca nie zwrócił kluczy. Truizmem jest przy tym stwierdzenie, że nikt rozsądny nie kupi lokalu z przeznaczeniem pod własną działalność, jeśli nie otrzyma w dacie umowy wszystkich kluczy od lokalu i co do którego może powstać obawa, czy nie stanowi on przedmiotu umowy najmu. W ocenie Sądu już tylko ta okoliczność była wystarczającym asumptem do naliczenia pozwanemu opłat za korzystanie z lokalu za okres od maja do sierpnia 2014 roku. Powtórzenia wymaga przy tym, że nie istniały żadne obiektywne przesłanki, które uniemożliwiałyby pozwanemu zwrot kluczy, co też M. M. (1) wprost przyznał na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku. Niezależnie od powyższych rozważań wskazać należy, iż brak zwrotu kluczy realnie uniemożliwiał powodce dostanie się do lokalu. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że podczas próby okazania lokalu nowym kupującym powodka nie była w stanie otworzyć drzwi wejściowych, na skutek czego pozwany pojawił się pod lokalem i zwrócił klucze powodce. Reasumując Sąd uznał, że dopiero z chwilą zdania kluczy, co miało miejsce we wrześniu 2014 roku, pozwany skutecznie zwrócił przedmiot najmu. W konsekwencji żądanie powodki zapłaty kwoty 2.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od maja do sierpnia 2014 roku (po 500 zł za każdy miesiąc, zatem w wysokości równej czynszowi najmu) Sąd uznał za w pełni zasadne. Strony przy tym zgodnie potwierdziły i było to między nimi bezsporne, że dokonały rozwiązania umowy najmu za porozumieniem z końcem kwietnia 2014 roku, stąd za okres po tej dacie przysługiwało powodce roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Jednocześnie Sąd uznał, że zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia nie zasługuje na uwzględnienie. Jak stanowi art. 498 § 1 i § 2 k.p.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.p.c.). Warunkiem skutecznego zgłoszenia zarzutu potrącenia jest zaistnienie sytuacji, w której pozwany jest jednocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem powoda. W realiach niniejszej sprawy Sąd uznał, że taka sytuacja nie miała miejsca. Pozwany wywodził uprawnienie do zgłoszenia zarzutu potrącenia z faktu dokonania w przedmiotowym lokalu prac adaptacyjnych, których wartość wycenił na kwotę 8.270 zł. Nie kwestionując faktu dokonania tychże prac godzi się przypomnieć, że pozwany dokonywał adaptacji lokalu wychodząc z założenia, że kupi lokal, początkowo z końcem 2013 roku, a następnie do dnia 28 lutego 2014 roku. Prace adaptacyjne pozwany wykonywał na własne potrzeby, w związku z planowaną działalnością gospodarczą, podejmując w tym zakresie suwerenne decyzje, bez ich konsultowania z powodką. Znamienne są tutaj wyjaśnienia pozwanego „nie pytałem powodki, czy mogę robić te remonty (...) cały czas należy jednak mieć na uwadze to, że miałem ten lokal odkupić” (00:52:42-00:53:17 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku), jak również „ja nigdy wcześniej przed rozpoczęciem tych remontów nie uzgadniałem z powodką, że ona za ten remont zapłaci” (00:54:46). Przytoczone depozycje pozwanego jednoznacznie wskazują, że podejmował się on prac adaptacyjnych wyłącznie z myślą o sobie i swoich potrzebach podyktowanych planowaną działalnością gospodarczą, nie mogło być zatem mowy o rozliczeniu nakładów pozwanego w przyszłości w sytuacji, w której pozwany a priori zakładał, że odkupi lokal od powodki. Wprawdzie w pisemnej umowie stron brak jest odniesienia do kwestii rozliczenia nakładów, to jednak w omawianej sprawie nie można tracić z pola widzenia celu, w jakim umowa najmu została zawarta. W rzeczywistości bowiem umowa ta miała umożliwić pozwanemu zaadaptowanie pomieszczenia dla potrzeb działalności, a po zakończeniu tych prac, miało dojść do zakończenia najmu i odkupienia lokalu od powodki. O powyższym przesądza w szczególności oznaczony w umowie czas trwania

najmu, pierwotnie oznaczony jako nieznacznie przekraczający trzy miesiące (od dnia 27 września do dnia 31 grudnia 2013 roku), a ostatecznie wydłużony o kolejne 2 miesiące. W ocenie Sądu, wobec zamiarów, jakimi kierowały się strony przy zawieraniu umowy, kwestia rozliczenia nakładów w ogóle nie była brana pod uwagę, była ona bowiem bezprzedmiotowa. Strony w ogóle nie przewidywały opcji zakończenia umowy najmu i rozliczenia nakładów, albowiem od samego początku zakładały, iż zakończenie umowy będzie tożsame z wykupieniem lokalu przez pozwanego, co wykluczało stosowanie art. 676 k.c. i art. 684 k.c. Alternatywnie można przyjąć, że strony w dorozumiany sposób przyjęły, że wszelkie nakłady (niezależnie od tego, czy miały charakter konieczny, czy też ulepszeń) będą obciążać najemcę. Powtórzenia wymaga, że pozwany dokonywał prac adaptacyjnych dla siebie, nie tylko w takim znaczeniu, że dla potrzeb własnej działalności, ale także w znaczeniu, że nakłady te ponoszone będą na lokal, który stanie się jego własnością. Przy takim rozumieniu przedmiotowych nakładów ich późniejsze rozliczenie nie znajdowało żadnych podstaw. Nie można przy tym nie zwrócić uwagi na fakt, iż pozwany przy podpisywaniu umowy uiszczył na poczet jej wykonania kwotę 1.500 zł, tytułem czynszu najmu za cały okres jej trwania (1.500 zł za miesiące od października do grudnia 2013 roku). Gdyby przyjąć, jak usiłuje to czynić pozwany, że koszt nakładów adaptacyjnych miał zostać rozliczony w czynszu najmu, zapis umowny stanowiący źródło uiszczony przez niego wpłaty nie miałby racji bytu. W tym miejscu przypomnienia wymaga, że uzgodniony w umowie czynsz najmu wynosił 500 zł miesięcznie, a więc aby zrekompensować koszty poniesione przez pozwanego w wysokości przez niego podanej (8.270 zł), powódka musiałaby wyrazić zgodę na de facto nieodpłatny najem przez okres 17 miesięcy. Racjonalność zawarcia takiej umowy, w sytuacji, gdy powódka kierowała się wyłącznie kwestiami finansowymi (chciała sprzedać lokal), byłaby mocno wątpliwa. Co oczywiste, z uwagi na uzgodniony przez strony okres najmu, pozwany mógłby liczyć na pokrycie poniesionych kosztów wyłącznie w niewielkiej części. Niewątpliwie również, gdyby przyjąć za prawdziwą wersję pozwanego, za naturalne należałoby uznać, że powódka byłaby żywo zainteresowana zakresem planowanych przez pozwanego prac, skoro ich wartość miałaby bezpośrednio przełożenie na należne jej z tytułu najmu wynagrodzenie. Tymczasem, o czym była mowa wyżej, pozwany wszelkie prace wykonywał bez choćby najmniejszej konsultacji z wynajmującą. Uwadze Sądu nie uszło ponadto, że przez cały okres trwania umowy stron, jak i w dacie zwrotu kluczy powódce, pozwany nie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu poczynionych nakładów, w szczególności nie uczynił tego w odpowiedzi na pismo rozwiązujące umowę, do którego powódka załączyła rozliczenie zadłużenia pozwanego. Wskazać wreszcie należy, że pozwany w rozmowach z powódką przyznawał, że jest względem niej zadłużony i chciałby spłacić zadłużenie, co jednak nie było możliwe z uwagi na sytuację finansową, w jakiej się znalazł. Reasumując Sąd doszedł do przekonania, że wszelkie czynione na lokal nakłady adaptacyjne pozwany czynił na własny koszt i ryzyko, co czyni zarzut potrącenia niezasadnym, wobec niewykazania, iż powódka była dłużniczką pozwanego. Dodatkowo sama wartość tychże nakładów na lokal nie została przez pozwanego w żaden sposób udowodniona, tym samym pozwany nie udowodnił ani zasadności, ani wysokości roszczenia zgłoszonego do potrącenia. Godzi się przypomnieć, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionemu uniemożliwieniu wykazania jej praw. W realiach niniejszej sprawy to zatem na pozwanym ciążyła powinność wykazania, że poniósł nakłady w określonej wysokości, skoro z tego faktu chciał wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne. Powinności tej M. M. (1) jednak nie sprostał. Do akt sprawy zostały wprawdzie załączone faktury na zakup materiałów budowlanych, jednocześnie z samej tylko lektury przedstawionych dokumentów księgowych nie można wywieść niespornego wniosku, że wszystkie z zakupionych materiałów zostały wykorzystane przy remoncie wynajmowanego pomieszczenia. Poza wszystkim zaś zaznaczenia wymaga, że przedłożone faktury opiewają na łączną



kwotę ok. 1.900 zł, a więc ponad czterokrotnie niższą, aniżeli wysokość roszczenia przedstawionego przez pozwanego do potrącenia. Wysokości nakładów nie dowodzi również złożone przez pozwanego pisemne rozliczenie, które może być postrzegane wyłącznie jako dokument prywatny, którego formalna moc dowodowa, jak stanowi art. 245 k.p.c., ogranicza się do domniemania, że autor dokumentu złożył oświadczenie nim objęte. Tylko w takim zakresie dokument ten nie budzi wątpliwości Sądu. Natomiast materialna moc dowodowa tego dokumentu bez poparcia go odpowiednimi dokumentami źródłowymi, wobec stanowiska strony przeciwnej, jest nikła. Jednocześnie przypomnienia wymaga, że treść oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym nie jest objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń, zatem dokument prywatny nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy (por. wyrok SN z dnia 25 września 1985 r., IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84). Sądowi nie umknęło przy tym, że w przedmiotowym rozliczeniu wartość nakładów nieudokumentowanych obejmuje takie pozycje jak: zakup osprzętu i przewodów elektrycznych (ok. 300 zł), materiały do wymiany podłogi (płyty (...) wraz z folią - ok. 600 zł) oraz materiały pozostałe (m.in. farby, wełna mineralna, zaprawa) o wartości ok. 2.500 zł, a więc co do których pozwany winien pozostawać w posiadaniu stosownych dokumentów potwierdzających ich zakup. (...) te zostały przy tym wymienione w bardzo ogólnikowy sposób, bez wskazania m.in. ich ilości, co uniemożliwia ustalenie, czy zostały w całości zużyte do remontu. Same prace remontowe zostały przez pozwanego opisane również ogólnikowo, nie wiadomo np. jaka była powierzchnia wymienianej podłogi, długość wymienianej instalacji elektrycznej, czy też powierzchnia dachu, którego izolację przeprowadził pozwany, a także przy użyciu jakich dokładnie materiałów remont został przeprowadzony. W świetle powyższego nie można nawet w sposób szacunkowy ustalić, czy rzeczy zakupione przez pozwanego, a wymienione na załączonych do akt sprawy fakturach, zostały wykorzystane do zaadaptowania wynajmowanego pomieszczenia, a jeśli tak, to w jakim zakresie. W świetle całości przeprowadzonych rozważań podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia nie mógł być skuteczny.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.675,16 zł z następującymi odsetkami:

- a) od kwoty 575,48 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 706,24 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 606,20 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- d) od kwoty 613,18 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 1.174,06 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 2.000 zł – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

oddalając powództwo w pozostałym zakresie roszczenia odsetkowego.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać odsetek za czas opóźnienia, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki, a dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za zapłatę odsetek związanych z popadnięciem w opóźnienie ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie

płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe ogólne (od dnia 1 czerwca 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie). Od dochodzonych przez powódkę opłat za okres do kwietnia 2014 roku włącznie, Sąd zasądził odsetki począwszy od 9-go każdego miesiąca, zgodnie bowiem z treścią umowy najmu pozwany winien uiszczać opłaty do dnia 8-go każdego miesiąca. W zakresie dochodzonej kwoty 2.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od maja do sierpnia 2014 roku Sąd zasądził odsetki od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, tj. od dnia 14 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, opłaty, o których mowa nie były bowiem ujęte w rozliczeniu z k. 22 przesłanym pozwanemu, a zatem pierwszym wezwaniem do ich zapłaty było doręczenie odpisu pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową pozwanego, która to sytuacja, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią powołanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przytoczony przepis stanowi wyjątek od podstawowej zasady orzekania o kosztach procesu, unormowanej w art. 98 § 1 k.p.c. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu. Z uwagi na dyskrejonalny charakter omawianego przepisu w judykaturze ugruntował się pogląd, że ewentualna zmiana zaskarżonego postanowienia o kosztach procesu winna następować wyłącznie w wyjątkowych przypadkach, w razie stwierdzenia, że dokonana ocena miała charakter dowolny, oczywiście pozbawiony uzasadnionych podstaw, a przez to rażąco niesprawiedliwy (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25 marca 2011 roku, IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZ 2/12, LEX nr 1162689).

Jak wynika z poczynionych przez Sąd ustaleń, pozwany utrzymuje się z prac dorywczych, z których osiąga relatywnie niewysoki dochód. Pozwany samodzielnie prowadzi przy tym gospodarstwo domowe, nie dysponuje żadnym majątkiem, ani oszczędnościami, a posiadane przez niego wobec różnych podmiotów zadłużenie przekracza łącznie kwotę 50.000 zł. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodzą wyjątkowo uzasadnione okoliczności, które w szczególności opierają się na sytuacji majątkowej i życiowej pozwanego, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia o kosztach procesu (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

Jednocześnie Sąd nakazał przyznać i wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. M. W. kwotę 1.476 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu. Koszty pomocy prawnej Sąd ustalił w oparciu o treść § 2 ust. 1-3, § 6 pkt 4 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 461).

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.