

**Sygnatura akt VIII C 1948/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko P. L.

o zapłatę kwoty 2.608,48 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.299,30 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.158,96 zł (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1948/16

## UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2016 roku powód J. M., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanemu P. L. powództwo o zapłatę kwoty 2.608,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany na podstawie umowy najmu z dnia 20 kwietnia 2015 roku był najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) Ł.. W myśl zawartej między stronami umowy pozwany zobowiązał się uiszczać czynsz w wysokości zależnej od liczby osób oraz czasu ich przebywania w lokalu, przy czym wyłącznym najemcą lokalu był pozwany. Stawka czynszu wynosiła 13,33 zł za dobę od osoby. P. L. nie wywiązał się z powyższej powinności poprzestając na jednej wpłacie w wysokości 500 zł. Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 14 sierpnia 2015 roku został on wezwany do zapłaty należności za najem lokalu, której to powinności pozwany jednak uchybił. Jednocześnie powód wskazał, że w piśmie tym oznaczona została należność za dorobienie kluczy (30 zł), która nie jest dochodzona przedmiotowym powództwem.

(pozew k. 10-13)

W dniu 20 maja 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 3447/16), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 23)

Nakaz ten pozwany zaskarżył sprzeciwem w całości. W uzasadnieniu skarżący, nie kwestionując faktu zawarcia przedmiotowej umowy najmu oraz przyjętej wysokości stawki czynszu, wskazał, że w całości rozliczył się już z powodem.

(sprzeciw k. 26-29)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu. W jego uzupełnieniu podniósł, że powód w okresie kwiecień-maj 2015 roku przyjął od pozwanego zaliczkę w kwocie 500 zł, co zostało ujęte w wystawionym w dniu 10 sierpnia 2015 roku wezwaniu do zapłaty.

(pismo procesowe pełnomocnika powoda k. 34-35)

Na rozprawie w dniu 5 października 2016 roku stanowiska stron nie uległy zmianie.

Pełnomocnik powoda oświadczył, że powód dochodzi należności czynszowych za okres od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku, przy czym za kwiecień – kwoty 733,15 zł, kiedy mieszkało w lokalu (...) pracowników pozwanego, a za maj – kwoty 2.159,46 zł, kiedy przez cały miesiąc mieszkało 5 pracowników pozwanego i dodatkowo 1 osoba więcej przez okres tygodnia.

Pozwany w uzupełnieniu wcześniejszych twierdzeń o całkowitym rozliczeniu z powodem dodał, że nie wypowiedział przedmiotowej umowy.

(protokół rozprawy k. 45-49)

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

W dniu 20 kwietnia 2015 roku pozwany P. L., jako najemca, zawarł z powodem J. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), „składający się z pokoi o powierzchni 34 m<sup>2</sup> z dostępem do kuchni i łazienki”. Przedmiotem najmu były „pokoje pracownicze”.

Umowa upoważniała najemcę do korzystania z przedmiotowego lokalu w zamian za opłacanie czynszu. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 13,33 zł za dobę od osoby i był płatny z dołu do 10-go dnia każdego miesiąca. W cenę czynszu wliczone były świadczenia za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie, gaz, wywóz nieczystości i abonament RTV. W umowie strony nie przewidziały obowiązku najemcy zapłaty na rzecz wynajmującego podatku dochodowego od najmu.

W umowie strony wskazały, że w lokalu zamieszkiwać będzie łącznie 5 osób. Jednocześnie umowa zabraniała najemcy oddawanie lokalu w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym osobom.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 20 kwietnia 2015 roku i mogła zostać wypowiedziana przez każdą ze stron, na piśmie, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Zgodnie z § 11 umowy wszelkie jej zmiany mogły być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Powód zawarł przedmiotową umowę jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 18, dowód z przesłuchania powoda k. 46)

w zw. z k. 48, dowód z przesłuchania pozwanego k. 47 w zw. z k. 48)

Po zawarciu umowy pozwany dał powodowi zaliczkę na poczet należności czynszowych w wysokości 500 zł.

Należny powodowi za okres od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku czynsz najmu, przy zamieszkiwaniu w lokalu zgodnie z umową pięciu osób, wyrażał się łącznie kwotą 2.799,30 zł (42 dni x 13,33 zł za osobę x 5 osób).

J. M. nie sprawdzał, ile w tym czasie osób przebywało w pokojach zajmowanych przez pozwanego. Nie posiada on również żadnej wiedzy, czy we wskazanym okresie przez cały czas przebywał pozwany i jego pracownicy.

W dniu 31 maja 2015 roku powód zauważył jak pozwany opuszcza lokal. Umowa nie została wypowiedziana na piśmie przez żadną ze stron.

(dowód z przesłuchania powoda k. 46 w zw. z k. 48, dowód z przesłuchania pozwanego k. 47 w zw. z k. 48, k. 48)

Pismem z dnia 10 sierpnia 2015 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 14 sierpnia 2015 roku, powód wezwał go do zapłaty kwoty 2.668,48 zł, wskazując, że składają się na nią następujące należności: 2.892,61 zł z tytułu należności czynszowych (11 dni x 13,33 zł x 5 osób w kwietniu, 31 dni x 13,33 zł x 5 osób w maju oraz 7 dni x 13,33 zł x 1 dodatkowa osoba w okresie od dnia 4 do dnia 10 maja), 245,87 zł z tytułu podatku oraz 30 zł z tytułu kluczy. Jednocześnie powód od sumy w/w kwot jednostkowych odjął wpłaconą przez pozwanego zaliczkę w wysokości 500 zł.

(zestawienie za kwatery k. 19, wydruk ze strony internetowej k. 20)

Do dnia wyrokowania pozwany nie zapłacił kwoty dochodzonej przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości sporządzenia. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania stron.

Postanowieniem z dnia 5 października 2016 roku, wydanym w toku rozprawy, Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków P. Z., K. D. i E. G., uznając wnioskowane dowody za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wobec zakreślonej przez pozwanego tezy dowodowej.

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

Powództwo jako częściowo zasadne zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 2.299,30 zł z ustawowymi odsetkami jak w pozwie.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), zgodnie z którą, powód oddał pozwanemu wskazany lokal (pokoje wraz z dostępem do kuchni i łazienki) do używania, zaś pozwany, jako najemca, obowiązany był do uiszczania na rzecz powoda czynszu. Powód spełnił swoje zobowiązanie i wydał lokal najemcy, tym samym po stronie pozwanego powstał obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa wyżej. Poza sporem pozostawała ponadto okoliczność, że zgodnie z treścią umowy, w przedmiotowym lokalu miało zamieszkiwać łącznie z pozwanym 5 osób, zaś stawka czynszu została ustalona na kwotę 13,33 zł za dobę od osoby.

Sąd opierając się na logicznych i spójnych w tym zakresie zeznaniach powoda, przyjął ponadto, że pozwany zajmował przedmiotowy lokal w okresie od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku, nadto, co należy podkreślić,

żadna ze stron nie wypowiedziała przedmiotowej umowy na piśmie. W konsekwencji strona powodowa zasadnie mogła dochodzić należności czynszowych za wskazany okres.

Sąd jako nieudowodnione uznał przy tym twierdzenia pozwu, że przez okres jednego tygodnia w miesiącu maju 2015 roku przebywało w wynajmowanym lokalu sześć osób. Powyższe jest bowiem sprzeczne z treścią samej umowy, w której wskazano, że w lokalu ma przebywać pięć osób, a zmiana umowy winna być dokonana na piśmie pod rygorem nieważności, jak również zeznaniami samego pozwanego, który kategorycznie zeznał, że w lokalu, o którym mowa jednocześnie maksymalnie mieszkało pięć osób - on oraz czterech jego pracowników. Podkreślić również należy, że sam powód przesłuchany na rozprawie wprost zeznał,

że nie sprawdzał, ile osób przebywa w pokojach zajmowanych przez pozwanego jak również nie posiada żadnej wiedzy, czy we wskazanym okresie przez cały czas przebywał pozwany i jego pracownicy. W konsekwencji trudno byłoby przyjąć, nawet opierając się na zeznaniach powoda, że nie sprawdzając ile osób przebywa w wynajmowanym lokalu jednocześnie posiada on wiedzę, że było to sześć osób. Powyższej konstatacji nie zmienia również okoliczność, że owa szósta osoba, która według twierdzeń pozwu miała zajmować wynajmowany lokal przez tydzień w miesiącu maju została ujęta w zestawieniu sporządzonym przez powoda a zatytułowanym „Zestawienie do kwatery”. Powód nie tylko w żaden sposób nie wyjaśnił, w oparciu o jakie przesłanki ustalił, że w lokalu przebywało przez pewien okres 6 osób jak również nie wskazał bliższych danych tych osób, ale, co wprost zeznał podczas przesłuchania na rozprawie, a o czym wcześniej była już mowa, nie sprawdzał on ile osób przebywało w pokojach wynajmowanych przez pozwanego a nawet nie ma wiedzy, czy i ile osób zamieszkiwało tam przez cały okres objęty pozwem. W świetle powyższego oraz wobec kategorycznego stanowiska pozwanego, który wprost zeznał, że maksymalnie w lokalu zamieszkiwało, zgodnie z umową, pięć osób oraz wobec treści samej umowy, dokument ten sam w sobie nie dowodzi, że przez tydzień zamieszkiwało tam jednak sześć osób. „Zestawienie do kwatery” być traktowane wyłącznie w kategorii dokumentu prywatnego, którego formalna moc dowodowa, jak stanowi art. 245 k.p.c., ogranicza się do domniemania, że jego autor złożył oświadczenie nim objęte, przy czym pamiętać należy, że jego autorem jest powód, a zatem osoba bezpośrednio zainteresowana wynikiem sprawy. Tylko w takim zakresie dokument ten nie budzi wątpliwości Sądu. Materialna moc dowodowa tego dokumentu bez poparcia go odpowiednimi dowodami, wobec stanowiska strony przeciwnej, która konsekwentnie wskazywała na obecność wyłącznie 5 osób w lokalu, 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).

W tym miejscu podkreślić należy, że w myśl zaś 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. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie 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 konsekwencji powództwo w zakresie dochodzonej przez powoda kwoty 93,31 zł z tytułu czynszu najmu za okres od dnia 4 maja do dnia 10 maja 2015 roku w związku z przebywaniem w lokalu dodatkowej, szóstej osoby, jako nieudowodnione, należało oddalić.

W konsekwencji powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty należności czyszczonej za okres od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku to jest kwoty 2.799,30 zł (42 dni x 13,33 zł za osobę x 5 osób) pomniejszonej o uiszczoną przez pozwanego zaliczkę na poczet czynszu w wysokości 500 zł. Wskazać bowiem należy, że w ocenie Sądu pozwany nie zdołał wykazać, by ta kształtowała się na innym, wyższym poziomie.

Wskazać w tym miejscu należy, że pomiędzy stronami nie było sporne, że pozwany wręczył tę kwotę tytułem zaliczki. Potwierdził to w swoich zeznaniach zarówno powód jak i pozwany. Tym samym kwota należnego od pozwanego czynszu powinna (2.799,30 zł) być pomniejszona o przedmiotową kwotę (500 zł). Skoro bowiem pozwany wręczając tę kwotę wprost wskazał z jakiego tytułu ją uiszcza, powód zobligowany był do rozliczenia jej we wskazany sposób. Jego rozliczenie przedstawione w „Zestawieniu za kwatery”, z którego wynika, że uiszczoną zaliczkę w wysokości 500 zł zaliczył częściowo za podatek nie może odnieść zamierzonego skutku, również wobec stanowiska pozwanego, konsekwentnie podnoszącego, że w jego ocenie jest on w całości rozliczony z powodem. Podkreślić przy tym należy, że powód w swoich zeznaniach wielokrotnie podkreślał taki właśnie charakter wpłaty dokonanej przez pozwanego. W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego powód nie był zatem uprawniony do zaliczenia jakiegokolwiek kwoty wpłaconej przez pozwanego na poczet podatku dochodowego. W umowie stron w sposób jednoznaczny oznaczono bowiem jako należności obciążające najemcę wyłącznie czynszu najmu w wysokości 13,33 zł za dobę za jedną osobę. Pozwany nadto wprost wskazał z jakiego tytułu uiszcza przedmiotową kwotę, tj. tytułem zaliczki na poczet należnego powodowi czynszu (art. 451 k.c.). W świetle powyższego oraz wobec braku jakichkolwiek zapisów odnoszących się do kwestii podatkowych uznać należy, że powód był zobligowany zaliczyć wpłatę dokonaną przez pozwanego na poczet należności czynszowych.

Wskazać w tym miejscu również należy, że sam zawodowy pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 5 października 2016 roku oświadczył, że przedmiotowym powództwem powód dochodzi należności czynszowych za okres od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 maja 2015 roku pomniejszonych o kwotę 500 zł zaliczki uiszczonej przez pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że powód ma prawo domagać się zapłaty wyłącznie stawki czynszowej za okres od dnia 20 kwietnia do dnia 31 maja 2015 roku, liczonej przy tym w stosunku do 5 osób i pomniejszonej o kwotę wpłaconej przez pozwanego zaliczki (500 zł), tj. kwoty 2.299,30 zł (733,15 zł za kwiecień + 2.066,15 zł za maj – 500 zł zaliczki).

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.299,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

M.-prawną podstawę roszczenia powoda w zakresie odsetek stanowił przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wskazany przepis obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiszczyć 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. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie).

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu art. 100 k.p.c.  
w zw. z art. 98 k.p.c.

Strona powodowa wygrała sprawę w około 88 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu.

Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyły się: opłata od pozwu

– 100 zł, koszty zastępstwa adwokata w kwocie 1.200 zł – § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.158,96 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które powód powinien ponieść.