

**Sygnatura akt VIII C 1441/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 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 10 sierpnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko M. T. `em

o zapłatę kwoty 17.250 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.500 zł (trzynaście tysięcy pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 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. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz D. P. kuratora dla doręczeń dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu M. Hasana T. `em kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) z zaliczki uiszczonej przez powoda;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.232,40 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści dwa złote czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1441/14

## UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2014 roku powód – P. M. wytoczył przeciwko pozwanemu - M. T. `em powództwo o zapłatę kwoty 17.250 złotych wraz z ustawowymi odsetkami „od momentu wymagalności” do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód podniósł, że na podstawie zawartej między stronami umowy pozwany zajmował lokal mieszkalny należący do powoda. Pozwany nie zapłacił umówionego czynszu za miesiące: grudzień 2013 roku oraz styczeń- marzec 2014 roku, wobec czego powód dodatkowo ustalił opłatę karną w wysokości 50 % za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwany nie uregulował również należności za zużyty na potrzeby ogrzania mieszkania i wody węgiel za okres od 1 listopada 2012 roku, za który powód zapłacił kwotę 5.900 zł.

(pozew k. 17-20)

Na rozprawie w dniu 17 września 2014 roku powód popierając powództwo, oświadczył nadto, że opłata karna naliczona od pozwanego to „opłata za to, że pozwany nie płacił w terminie”.

(protokół rozprawy k. 45)

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2015 roku oddalono wniosek powoda o ustanowienie kuratora dla doręczeń dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu. Tego samego dnia postanowieniem zawieszono postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c., które to orzeczenie na skutek, zaskarżenia zażaleniem (od którego powód uiszczył 60 zł) zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 czerwca 2015 roku.

(postanowienie w przedmiocie wniosku powoda o ustanowienie kuratora k. 57; postanowienie w przedmiocie zawieszenia postępowania w sprawie k. 58, postanowienie SO w Łodzi k. 67)

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2015 roku Sąd ustanowił dla pozwanego, którego miejsce pobytu nie jest znane, kuratora dla doręczeń.

(postanowienie k. 86-87)

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2016 roku powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Kurator dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, jednocześnie poniósł zarzut nieudowodnienia pozwu w zakresie ilości zużytego węgla oraz wyższej o 50 % opłaty za korzystanie z lokalu.

Na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2016 roku powód sprecyzował, że dochodzi należności za węgiel zużyty w okresie od 1 listopada 2012 roku do dnia 20 stycznia 2014 roku, zaś na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2016 roku, że żąda odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty dochodzonej powództwem od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty. Powód wskazał, że na żądanie pozwu, oprócz należności za węgiel w wysokości 5.900 zł składa się należność za czynsz za miesiące styczeń

– marzec 2013 roku w pełniej wysokości po 2.500 zł powiększone o opłatę dodatkową oraz niedopłata za czynsz za grudzień 2013 roku w wysokości 100 zł wobec tego, że pozwany zapłacił kwotę 2.400 zł tytułem czynszu za ten miesiąc, łącznie 11.350 zł. Stanowisko kuratora dla doręczeń pozwanego nieznanego z miejsca pobytu pozostało bez zmian.

(protokół rozprawy k. 120, k. 129-130, k. 133)

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

W dniu 1 września 2012 roku strony zawarły umowę „najmu lokalu mieszkalnego” – nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), na której znajduje się jednopiętrowy budynek mieszkalny, o łącznej powierzchni 140 m<sup>2</sup>, należący do powoda. Strony umowy uzgodniły czynsz najmu na kwotę 2.500 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca (§ 3). Strony ustaliły nadto, że wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, przez czas trwania umowy, ponosić będzie najemca, tj. koszty zużytej energii elektrycznej, koszty wody i odprowadzania ścieków oraz koszty ogrzewania (§ 4). Przedmiotowa umowa została zawarta na okres 12 miesięcy, ”po którym każdej ze stron przysługiwało prawo automatycznego przedłużenia terminu najmu, jeżeli umowa nie zostanie wypowiedziana na miesiąc przed jej ukończeniem.”. Stronom przysługiwał jednomiesięczny okres wypowiedzenia (§ 8). Paragraf 9 umowy stanowił, że wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę, m.in. jeżeli najemca zalega z płatnościami za dwa okresy.

W dniu 1 września 2013 roku strony zawarły aneks do powyższej umowy, zgodnie z którym umowa miała wiązać w niezmienionym kształcie przez kolejny rok, od dnia 1 września 2013 roku.

(umowa najmu k. 21-22; aneks k. 23;

Wynajmowany lokal jest ogrzewany piecem na eko-groszek, kotłownia jest w osobnym budynku. Obsługą pieca i ogrzewaniem lokalu zajmował się powód, który również sam kupował i dowoził węgiel, za który płacił 0,80 zł za kg. W okresie od 1 listopada 2012 roku do dnia 20 stycznia 2014 roku, na ogrzanie wody i mieszkania powód zużył i zapłacił za węgiel kwotę 5.900 zł. Powyższych należności, z tytułu zużycia węgla pozwany nie uregulował do dnia wyrokowania. Zgodnie z ustaleniami stron pozwany miał płacić za zużyty węgiel co dwa miesiące.

(notatki powoda k. 26-28, zeznania świadka k. 130, dowód z przesłuchania powoda k. 129-130 w zw. z k. 131)

Od początku trwania umowy pozwany nieregularnie płacił za czynsz. Za grudzień 2013 roku zapłacił tytułem czynszu kwotę 2.400 zł. Nie dokonał płatności za czynsz za miesiące styczeń, luty i marzec 2014 roku.

W dniu 11 grudnia 2013 roku powód skierował do pozwanego przesądowe wezwanie, w którym stwierdził, że „umowa najmu uległa rozwiązaniu z mocy prawa, ponieważ Pan nie dotrzymał warunków umowy”. Jednocześnie powód oświadczył, że wobec tego że pozwany zajmuje lokal bezumownie opłata z tytułu „użytkowania jest powiększona od 10.12.2013 roku o 50% stawki ustalonej i stanowi karną opłatę, która wynosi od wspomnianego terminu 3750 złotych”. Powód wezwał nadto pozwanego do zwrotu należności za ogrzewanie lokalu. Cała kwota miała zostać zwrócona na rzecz powoda w terminie 14 dni. Jednocześnie powód oświadczył, że „uiszczenie całej należności spowoduje że zostanie przywrócony stan zgodnie z obowiązującą umową. Natomiast brak wpłaty spowoduje że od 11.12.2013 roku będzie naliczana opłata karna”.

W dniu 25 lutego 2014 roku powód skierował do pozwanego wezwanie, w którym wzywał go do opuszczenia zajmowanego lokalu do końca marca 2014 roku oraz zapłaty na jego rzecz w terminie 14 dni należności za zaległy czynsz, za styczeń i luty 2014 roku, po 3. 750 zł oraz za koszt zakupu węgla zużytego na ogrzanie mieszkania w wysokości 5.900 zł.

(wezwanie przesądowe k. 24 wrz dowodem nadania k. 25; wezwanie wraz z dowodem odbioru k. 25 i 24v; okoliczności bezsporne)

Pozwany jest obywatelem B..

(okoliczności bezsporne)

Opisany stan faktyczny sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, zeznania świadka J. M. a także częściowo w oparciu o przeprowadzony dowód z przesłuchania powoda.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w zakresie kwoty 13.500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przede wszystkim postanowienia zawartej przez strony umowy o najem, jak również przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy o najem.

Zgodnie z treścią zawartej przez strony umowy powód wydał pozwanemu przedmiot najmu, zaś pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz w wysokości 2.500 zł miesięcznie z góry, do dnia 10 każdego miesiąca (§ 3 umowy) oraz ponosić koszty zużytej energii elektrycznej, koszty wody i odprowadzania ścieków oraz koszty ogrzewania (§ 4 umowy). Zgodnie z ustaleniami stron obsługą pieca, za pomocą którego ogrzewano wodę i mieszkanie zajmował się powód, do którego obowiązków należał również zakup węgla i jego dowiezienie. Powód z powyższego obowiązku wywiązał się, płacąc z kilogram węgla 0,80 zł. W czasie od 1 listopada 2012 roku do 20 stycznia 2014 , a zatem w okresie objętym pozwem, powód zapłacił za węgiel zużyty na ogrzanie wynajmowanego domu i wody kwotę 5.900 zł. Podnieść przy tym należy, że ilość zużytego węgla powód dokumentował sporządzanymi na bieżąco własnymi notatkami. Okoliczność tę, częściowo także potwierdził świadek J. M., a także szczegółowo wyjaśnił w swoich zeznaniach sam powód. W konsekwencji w ocenie Sądu powód udowodnił zasadność roszczenia w zakresie kwoty dochodzonej od pozwanego tytułem poniesionych kosztów ogrzania wody i domu.

Przechodząc do rozważań w zakresie zasadności roszczenia powoda w zakresie należności z tytułu korzystania z przedmiotu najmu wskazać należy, że początkowo powód w pozwie wskazywał, że dochodzi należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, by ostatecznie na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2016 roku wskazać, że dochodzi

należności tytułem czynszu z miesiące grudzień 2013 roku w wysokości 100 zł oraz w pełnej wysokości za miesiące styczeń, luty i marzec 2014 roku (k. 133).

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Zgodnie zaś z treścią art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Z kolei zgodnie z treścią art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 z dnia 2014.01.31 t. jedn.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Samo, zaś wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 zd. 2 cyt. ustawy). Z przytoczonych powyżej przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż prawidłowe wezwanie do zapłaty, otwierające drogę do późniejszego wypowiedzenia stosunku najmu, powinno zarówno uprzedzić lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, jak i wyznaczać miesięczny termin do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu i opłat. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów są przy tym przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie leży w mocy stron stosunku najmu zmiana ich dyspozycji, jeżeli ustawa tego wyraźnie nie przewiduje. Zważyć również należy, że wypowiedzenie pod rygorem nieważności musi być dokonane na piśmie. Niezachowanie tej formy powoduje bowiem - zgodnie z przepisem art. 73 § 1 k.c. - nieważność wypowiedzenia. Wypowiedzenie powinno również określać jego przyczynę (por. wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 8 września 2015 roku, sygn. akt I C 906/15).

W przedmiotowej sprawie powód nie wykazał, by spełnił powyższe przesłanki. Powód załączył do akt pismo zatytułowane „wezwanie przesądowe” skierowane do pozwanego, a opatrzone datą 11 grudnia 2013 roku (k. 24), w którym wskazuje, że wobec nie opłacenia czynszu za zajmowany lokal za miesiące listopad i grudzień 2013 roku „umowa uległa rozwiązaniu”. Pismo to nie spełnia jednak warunków, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nadto brak jest również wiadomości na temat daty doręczenia tego pisma pozwanemu. Przy czym podkreślić należy, że nieuiszczenie czynszu przez dwa miesiące, jak wskazał powód w przedmiotowym piśmie, samoistnie nie doprowadziło do rozwiązania umowy, co wynika już choćby z treści samej umowy. W konsekwencji również pismo powoda opatrzone datą 25.02.2014 roku, a doręczone pozwanemu w dniu 10 marca 2014 roku, wzywające pozwanego do opuszczenia zajmowanego lokalu nie mogło stanowić i nie stanowiło skutecznie złożonego pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. W konsekwencji Sąd przyjął, że dochodzona od pozwanego należność za grudzień 2013 roku oraz styczeń-marzec 2014 roku jest należnością czynszową.

Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jak już wcześniej wskazano powód wypełnił swoje zobowiązanie z umowy najmu lokalu mieszkalnego, a skoro tak pozwany zobowiązany

był do uiszczania na rzecz pozwanego należnego mu czynszu, który strony ustaliły na kwotę 2.500 zł miesięcznie. Wobec zatem tego, że jak sam wskazał powód na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2016 roku i jak wynika ze sporządzonych przez niego a niekwestionowanych notatek, pozwany za miesiąc grudzień uiszczył kwotę 2.400 zł tytułem czynszu, pozostała do zapłaty kwota 100 zł, której ostatecznie za ten miesiąc domagał się powód. Wobec zaś nieuiszczenia w ogóle czynszu za miesiące styczeń, luty i marzec 2014 roku, Sąd uznał je zasadne w pełnej wysokości,

tj. po 2.500 zł miesięcznie. Łącznie, w ocenie Sądu należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda tytułem nieuiszczonego czynszu za miesiące grudzień 2013 roku – marzec 2014 roku kwotę 7.600 zł.

Wskazać w tym miejscu należy, że brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powoda dochodzonej od pozwanego „opłaty karnej”, którą powód ustalił na poziomie 50 % czynszu za każdy miesiąc, za jak wskazał na rozprawie w dniu 17 września 2014 roku za to, „że pozwany nie płacił w terminie”. Po pierwsze w umowie brak jest zapisu przewidującego powyższe, po drugie, nawet gdyby ten znalazł się w umowie, to i tak byłby nieważny z uwagi na treść art. 353<sup>1</sup> k.c.. Zgodnie bowiem z treścią wskazanego przepisu strony, zawierające umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Cytowany przepis jednoznacznie określa granicę swobody umów wskazując, iż ta jest ograniczona w szczególności przepisami ustawy. Takim przepisem jest między innymi art. 483 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi, przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Cytowany przepis, z uwagi na zawartą w nim normę prawną, jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Wskazać przy tym należy, że jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, który Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela, przy ocenie charakteru zastrzeżonej kary należy brać pod uwagę charakter prawny zobowiązań, które należą do essentialia negotii, a nie obowiązki pochodne (dodatkowe) nie mające charakteru dominującego, a przez to nie decydujące/wpływające na charakter zobowiązania strony – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 roku, w sprawie sygn. akt V CKN 171/00, LEX nr 52662.

W przedmiotowej sprawie na podstawie zawartej umowy pozwany był zobowiązany do opłacania czynszu i innych należności związanych z wynajmem mieszkania, a zatem zobowiązanie pozwanego było od początku zobowiązaniem stricte pieniężnym, w konsekwencji brak było jakichkolwiek podstaw do naliczania tej kary pozwanemu.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że powyższej konstatacji nie zmieniałoby również przyjęcie, że pozwany we wskazanym okresie bezumownie zajmował lokal powoda. Zgodnie bowiem z treścią art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które z zastrzeżeniem ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Odszkodowanie co do zasady odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a zatem w przedmiotowej sprawie w wysokości 2.500 zł, powód zaś w sprawie nie wykazał, że w związku z zajmowaniem lokalu przez pozwanego poniósł straty, których nie pokrywa wysokość czynszu.

W konsekwencji Sąd oddalił powództwo w zakresie dochodzonej od pozwanego opłaty karnej w łącznej wysokości 3.750 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, do dnia 31 grudnia 2015 roku należały się odsetki ustawowe, zaś od dnia 1 stycznia 2016 roku - odsetki ustawowe za opóźnienie. W przedmiotowej sprawie powód żądał zasądzenia odsetek od dnia 1 stycznia 2015 roku, a zatem już po dniu doręczeniu pozwanemu odpisu pisma zatytułowanego „wezwanie”, w którym powód wzywał pozwanego do zapłaty należności za zużyty węgiel, oraz upływie terminu płatności czynszu za poszczególne miesiące. W konsekwencji żądanie powoda zasądzenia odsetek od dnia 1 stycznia 2015 roku zostało przez Sąd uwzględnione.

Ponieważ w toku postępowania sądowego postanowieniem z dnia 23 listopada 2015 roku Sąd ustanowił dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu kuratora, który stawał się na posiedzeniu sądowym działając w imieniu pozwanego

zgodnie z powołanym wyżej postanowieniem, Sąd w punkcie trzecim sentencji wyroku przyznał kuratorowi wynagrodzenie w kwocie 1.200 złotych i nakazał je wypłacić z zaliczki uiszczonej przez stronę powodową.

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 79 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu.

Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyły się: opłata od pozwu  
– 300 zł, 60 zł uiszczonej opłaty od zażalenia powoda uwzględnionego przez Sąd Okręgowy, 1.200 zł tytułem zaliczki uiszczonej na wynagrodzenia kuratora dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu, łącznie 1.560 zł.

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.232,40 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami procesu faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.