

Sygn. akt VIII C 168/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2023 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa F. J.

przeciwko J. D. i T. D.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych J. D. i T. D. na rzecz powoda F. J. kwotę 5.040 zł (pięć tysięcy czterdzieści złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 marca 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 maja 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lutego 2020 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 maja 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 października 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 maja 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 września 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 października 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 listopada 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł (sto czterdzieści złotych) od dnia 11 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty,

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza solidarnie od pozwanych J. D. i T. D. na rzecz powoda F. J. kwotę 1.390,20 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt złotych i dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje zwrócić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz powoda kwotę 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem nadpłaconej opłaty sądowej uiszczonej w dniu 1 września 2022 roku.

Sygn. akt VIII C 168/22

UZASADNIENIE

W dniu 8 lutego 2022 roku powód F. J., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanym J. D. i T. D. powództwo o zapłatę solidarnie kwot:

- 226,25 zł od dnia 11 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 marca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 maja 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 lutego 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 maja 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 października 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- 226,25 zł od dnia 11 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,

- 250,25 zł od dnia 11 maja 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 września 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 października 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 listopada 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 250,25 zł od dnia 11 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty,

ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że powód jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) (dawna ul. (...)) w Ł.. W dniu 10 czerwca 2005 roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) wchodzącego w skład w/w nieruchomości. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a jej rozwiązanie nastąpiło ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2021 roku. Pomimo wypowiedzenia stosunku najmu pozwana nadal mieszka w lokalu wraz ze swoim pełnoletnim synem – pozwanym. Osoby te nie opłacają czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. W latach 2019 i 2020 miesięczny czynsz najmu wynosił 160 zł, a opłaty eksploatacyjne 66,25 zł. W 2021 roku te ostatnie wzrosły do kwoty 90,25 zł.

(pozew k. 3-5v.)

W dniu 25 lutego 2022 roku Sąd wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu. Pozwani zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu zaprzeczyli, aby pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wskazując, że nie był on stroną umowy najmu, wobec czego nie jest biernie legitymowany do udziału w sprawie. Niezależnie od powyższego podnieśli, że powód nie dokonał prawidłowego wypowiedzenia stawki czynszu ponad kwotę wynikającą z umowy, pozwana nie otrzymała bowiem pisma

w tym zakresie. Wyjaśnili, że od 2018 roku lokal został pozbawiony dostępu do mediów,

a powód zakazał pozwanej korzystania z koszy na odpady, że szykanuje pozwaną oraz innych lokatorów, w maju 2021 roku zdemontował drzwi od lokalu, a na korytarzu zamontował kamery, że przy zawieraniu umowy pozwana uiściła kaucję w wysokości 6.000 zł, która winna być zaliczona na ewentualne zaległości czynszowe. Powód oświadczył jednak, że wpłaconej kaucji nie zwróci, wobec czego pozwana zaprzestała płacenia czynszu

w przekonaniu, że zostanie on pokryty z kaucji. Wreszcie pozwani podnieśli, że powództwo winno zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c. powód domaga się bowiem ochrony prawnej w sytuacji, gdy sam postępuje w sposób naganny, na pograniczu prawa, z naruszeniem zasad współżycia społecznego. Powód uniemożliwia również pozwanej złożenia wniosku o lokal socjalny w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 28-28v., sprzeciw k. 34-39)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutów pozwanych wyjaśnił, że fakt zamieszkiwania pozwanego w lokalu został potwierdzony w toku sprawy o eksmisję, a podstawę jego odpowiedzialności

i legitymacji biernej stanowi art. 688¹ k.c. Wskazał, że należności za okres od września 2021 roku do stycznia 2022 roku stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i nie wymagały wypowiedzenia warunków najmu. Jednocześnie zaprzeczył, aby pozwana przy zawieraniu umowy uiściła jakąkolwiek kaucję dodając na marginesie, że

zaległość pozwanych z tytułu opłat przekracza 16.000 zł, więc ewentualna kaucja już dawno uległaby konsumpcji. Odnosnie powołania się na art. 5 k.c. zwrócił uwagę, że pozwani sami nie przestrzegają zasad współżycia społecznego, od niemal dekady nie uiszczają należności za lokal i przez ten czas nie próbowali spłacać choćby ratałnie nawet niewielkich kwot, wobec czego zarzut pozwanych w tym zakresie nie jest skuteczny. Wreszcie pełnomocnik podniósł, że powód sam podjął działania zmierzające do przyznania pozwanym lokalu socjalnego, że lokal nie ma przyłącza wodnego na skutek działania pozostałych lokatorów kamienicy, którzy odmawiają płacenia rachunków za pozwanych (woda jest rozliczana w ryczałtowy sposób), że kamera na klatce schodowej została zamontowana ze względów bezpieczeństwa. Finalnie zaprzeczył, aby lokal nie miał dostępu do mediów oraz aby powód zabraniał pozwanej dostępu do kontenerów na śmieci.

(odpowiedź na sprzeciw k. 49-50)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Postanowieniem z dnia 8 września 2022 roku Sąd uznał za niedopuszczalne rozszerzenie powództwa dokonane pismem procesowym z dnia 1 września 2022 roku, z uwagi na rozpoznawanie sprawy w postępowaniu uproszczonym.

(protokół rozprawy k. 74-80, k. 102-104, k. 120-121, pismo procesowe k. 85, postanowienie k. 87)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód F. J. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w skład której wchodzi m.in. lokal mieszkalny nr (...).

Na mocy umowy z dnia 10 czerwca 2005 roku powód wynajął przedmiotowy lokal pozwanej na czas nieoznaczony. Aneks do umowy jej strony ustaliły, że czynsz za lokal wynosi 6 zł za 1 m², wobec czego należność z tego tytułu wynosi 16 m² x 6 zł plus świadczenia i podlega zapłacie do 10-go dnia każdego miesiąca. Zastrzeżono ponadto, że dodatkowe opłaty: woda, gaz, prąd, opał, telefon, śmieci, reguluje najemca, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia albo zerwać ją w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia umowy lub zasad korzystania z lokalu, przy czym nieuregulowanie dwóch wpłat za czynsz skutkowało rozwiązaniem umowy w takim właśnie trybie. W związku z umową powód nie pobierał od pozwanej żadnej kaucji, uiszczała ona natomiast opłatę na rzecz biura nieruchomości, która jednak nie została przekazana do dyspozycji wynajmującego.

Opłaty za wywóz śmieci powód uiszcza w imieniu lokatorów na podstawie ich wykazu.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku i 27 września 2022 roku, dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku i 27 września 2022 roku, zeznania świadka A. M. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku, umowa najmu k. 9, aneks k. 10, okoliczności bezsporne)

Od kilku lat przedmiotowy lokal jest zajmowany przez oboje pozwanych. T. D. jest codziennie widywany przez sąsiadów, wykonuje on rutynowe czynności jak inni mieszkańcy, jest widywany o różnych porach dnia, a jego zachowanie nie różni się od zachowania innych lokatorów. Stały pobyt pozwanego w lokalu potwierdzają także nagrania z monitoringu, który powód zamontował na klatce schodowej.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku i 27 września 2022 roku, zeznania świadka M. B. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka M. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku)

Początkowo pozwana uiszczala regularnie opłaty związane z użytkowaniem lokalu, a pierwsze zaległości zaczęły się pojawiać w 2007 roku. Powód zawarł wówczas z najemczynią ugodę i uregulowała ona swoją zaległość. Ponowne problemy z płatnością zaczęły pojawiać się około 2014/2015 roku. Zadłużenie pozwanej zostało objęte egzekucją komorniczą w następstwie czego uiszczala ona należności bezpośrednio do komornika.

W dniu 2 stycznia 2018 roku powód sporządził powiadomienie dotyczące opłat za lokal. W jego treści wskazał, że wysokość czynszu wynosi 160 zł (10 zł x 16 m²), opłata za wywóz śmieci 22 zł od osoby, za sprzątanie posesji 9 zł od osoby, za oświetlenie posesji 4,25 zł od lokalu, co przy 2 osobach zamieszkałych w lokalu dawało kwotę 226,25 zł. Powiadomienia o podwyżce były wręczane lokatorom, którzy kwitowali ich odbiór. W aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia powyższego powiadomienia pozwanym.

Ostatni czynsz J. D. zapłaciła w 2018 roku. O kwocie do zapłaty dowiedziała się od sąsiada, który przyniósł jej odrębnie sporządzoną notatkę z informacją, że wysokość opłat wynosi 178 zł czynszu plus 25 zł za sprzątanie. Suma tych opłat nie odpowiada opłatom wymienionym w treści sporządzonego przez powoda powiadomienia, o którym mowa wyżej. Powiadomienia tego pozwana nigdy nie widziała.

W 2017 roku powód odciął dopływ wody do przedmiotowego lokalu. Pozwani nie mają również dostępu do skrzynki pocztowej, nie uiszcili bowiem opłaty w wysokości 50 zł za jej montaż. Pozwana odbiera jednak każdą adresowaną do niej korespondencję.

Miała miejsce sytuacja, gdy powód nie mogąc doręczyć pozwanym wezwania postanowił zdemontować drzwi wejściowe do mieszkania. Przed dokonaniem tej czynności zawiadomił o swoim zamiarze dzielnicowego i wezwał policję, w asyście której, po „wystawieniu” drzwi, wręczył najemczyni wezwanie. Po tej wizycie (...) Stowarzyszenia (...) na własny koszt zamontowali w przedmiotowym lokalu nowe drzwi.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2021 roku pozwani wezwali powoda do natychmiastowego przywrócenia możliwości użytkowania istniejącej instalacji wodnej.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku i 27 września 2022 roku, dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku i 27 września 2022 roku, zeznania świadka M. B. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka A. M. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2022 roku, powiadomienie k. 14, potwierdzenie odbioru k. 45, wezwanie k. 46, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 8 czerwca 2021 roku powód uprzedził pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na jego dewastację oraz zaleganie z czynszem na kwotę 16.963,72 zł. Następnie, oświadczeniem z dnia 15 lipca 2021 roku wypowiedział stosunek najmu. Oba pisma, o których mowa, zostały przesłane pozwanej i przez nią odebrane.

Pozwani nie opuścili dobrowolnie zajmowanego lokalu mieszkalnego, w następstwie czego powód wystąpił przeciwko nim z pozwem o eksmisję. W toku zainicjowanego postępowania sądowego pozwani uznali powództwo oraz złożyli wnioski o ustalenie prawa do lokalu socjalnego. W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 25 listopada 2021 roku pozwana przyznała, że od 4 lat zamieszkuje wraz z synem, który się nią opiekuje. Także pozwany przyznał, że zamieszkuje w lokalu z matką, z którą prowadzi wspólne gospodarstwo domowe. Na okoliczność niepłacenia czynszu za lokal wyjaśnił, że nie uiszcza go, ponieważ nie jest głównym lokatorem.

Pismem z dnia 29 grudnia 2021 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 7 dni zaległych świadczeń za korzystanie z lokalu za lata 2019-2021 w łącznej wysokości 8.425 zł.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 września 2022 roku zawiadomienie z potwierdzeniem odbioru k. 11, wypowiedzenie k. 12, potwierdzenie odbioru k. 13, k. 17, wezwanie do zapłaty k. 15, protokół rozprawy k. 52-53, okoliczności bezsporne)

Według opinii z 2014 roku przedmiotowa nieruchomość była w dostatecznym stanie technicznym i nadawała się do użytku, jako budynek mieszkalny wielorodzinny.

(opinia o stanie technicznym k. 96-100)

Zgodnie z uchwałą nr I/29/18 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 28 listopada 2018 roku zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty (...), miesięczna stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosiła za jednego mieszkańca: 13 zł jeżeli odpady komunalne były zbierane i odbierane w sposób selektywny, 22 zł jeżeli odpady komunalne nie były zbierane i odbierane w sposób selektywny. Uchwała ta obowiązywała od dnia 1 stycznia 2019 roku. W późniejszych latach opłaty, o których mowa, uległy zwiększeniu.

(...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwość, ani rzetelność sporządzenia nie budziły wątpliwości Sądu. Sąd oparł się również na dowodzie z przesłuchania powoda i pozwanej oraz zeznaniach świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwaną łączyła z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy Sąd przyjął, że co najmniej za okres objęty pozwem pozwana zamieszkiwała w tym lokalu wraz ze swoim synem – pozwanym T. D.. Jak zeznali świadkowie M. S. i M. B. (1), którzy także zamieszkują

w przedmiotowej nieruchomości, widują oni na co dzień pozwanego, o różnych porach dniach, przy czym w ich ocenie zachowanie pozwanego nie odbiega od zachowania innych lokatorów i w takich kategoriach go postrzegają. Na stałe zamieszkiwanie pozwanego

w lokalu wskazywał również powód dodając, że na nagraniach z monitoringu widać, jak pozwany w godzinach nocnych wychodzi z mieszkania w bieliznie celem wylania nieczystości. Wreszcie o stałym pobycie T. D. w lokalu przesądza jego i pozwanej relacja, jaką przedstawili w toku sprawy o eksmisję. Zgodnie zeznali oni wówczas, że mieszkają razem od 4-5 lat, prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a pozwany opiekuje się matką. Zaznaczenia wymaga, że J. D. w trakcie składania wyjaśnień na gruncie niniejszej sprawy nie podważała prawdziwości powyższej relacji, nie próbowała odwołać swoich wcześniejszych twierdzeń, jak również nie tłumaczyła przyczyn zaistniałego dysonansu w jej słowach.

Dlatego też Sąd przyjął, że pozwany jest biernie legitymowany do udziału w sprawie, zgodnie bowiem z treścią art. 688¹ k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Tym samym bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwany nie był stroną umową najmu, skoro w rozpatrywanym przypadku jego odpowiedzialność za ponoszenie opłat związanych z lokalem ma swoje źródło w przepisach prawa.

W sprawie nie budziło także wątpliwości, że za okres od 2019 roku pozwana zaprzestała uiszczania jakichkolwiek opłat za zajmowany lokal mieszkalny, co zresztą sama przyznała wskazując, że ostatnią należność wpłaciła w 2018 roku. Powództwo co do zasady należało zatem uznać za udowodnione. W zajęтым stanowisku procesowym pozwana wywodziła, że przyczyną jej postępowania był fakt wpłacenia kaucji w wysokości 6.000 zł, która w jej mniemaniu

winna zostać rozliczona na poczet zaległych opłat, ponadto wskazywała, że powód dokonał nieprawidłowego wypowiedzenia stawki opłat ponad te oznaczone w umowie, zaś ona nie otrzymała stosownego powiadomienia w tym zakresie. Odnosząc się do powyższych zarzutów w pierwszej kolejności przypomnienia wymaga, że kaucja jest zaliczana do zabezpieczeń wierzytelności o charakterze rzeczowym. Umowę kaucji mieszkaniowej uznaje się za samodzielną umowę, nie zaś za składnik umowy najmu. Umowa najmu jest źródłem stosunku podstawowego, z którego wierzytelności są zabezpieczone porozumieniem kaucyjnym. Umowa kaucji łączy w sobie elementy depozytu nieprawidłowego (art. 845 k.c.) i zastawu na wierzytelności o zwrot kwoty kaucji. Umowa ta należy do czynności prawnych realnych. Jej treścią jest przeniesienie przez najemcę na wynajmującego określonej kwoty pieniężnej na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego z tytułu najmu. Z chwilą uiszczenia kaucji powstaje roszczenie najemcy wobec wynajmującego do zwrotu kaucji w razie spełnienia warunków określonych w umowie kaucji (i skorelowane z nim zobowiązanie wynajmującego). Wynajmujący nie może jednak dokonywać żadnych potrąceń z kwoty kaucji do czasu jej zwrotu; rozliczenie z kaucji przysługujących mu należności następuje dopiero po opróżnieniu lokalu albo nabyciu przez najemcę własności lokalu. W konsekwencji wynajmujący nie może dokonywać żadnych potrąceń z kwoty kaucji do czasu jej zwrotu. Roszczenie o zwrot kaucji staje się wymagalne

z upływem 30 dni od opróżnienia lokalu przez najemcę lub nabycia przez niego prawa własności lokalu (art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)), jeśli zaś najemca nie opróżni lokalu dobrowolnie i dojdzie do przymusowego eksmitowania go z lokalu, to dzień wykonania eksmisji będzie dniem opróżnienia lokalu (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023). W świetle powyższych rozważań nawet gdyby pozwana rzeczywiście wpłaciła na rzecz powoda kaucję (do czego jednak nie doszło, o czym więcej poniżej), to i tak z samego tego faktu nie mogłaby wywodzić swojego „uprawnienia” do zaprzestania uiszczania należności za lokal – w dacie ich wymagalności powód nie mógłby bowiem dokonać ich potrącenia z uiszczonej kaucji. Co więcej, skoro pozwana do dnia dzisiejszego nie opróżniła lokalu, to kaucja ta w dalszym ciągu nie mogłaby zostać rozliczona z jej zadłużeniem. Kwestia kaucji nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy powód zaprzeczył bowiem, aby kiedykolwiek pobierał kaucję od pozwanej. Wydaje się to zresztą przyznawać sama pozwana, która

w złożonych wyjaśnieniach podała, że „zapłaciła kaucję w biurze”. W tożsamy sposób wypowiedzieli się powód oraz A. M., a świadek doprecyzowała, że kaucję pobrało biuro (...), prowadzone przez M. Z.. Skoro tak to wszelkie roszczenia pozwanej względem kaucji, jej rozliczenia, powinna ona kierować do tego podmiotu, nie zaś do powoda, jak bowiem wyjaśniono wyżej, umowa kaucji nie stanowi składnika umowy najmu. W umowie stron oraz aneksie do niej nie było zresztą żadnego odniesienia do kaucji. Sam powód zaprzeczył jednocześnie, aby otrzymał od biura nieruchomości kwotę 6.000 zł uiszczoną przez J. D., a twierdzenie przeciwne pozwanej na tą okoliczność nie zostało poparte jakimikolwiek dowodami, ma zatem gołosłowny charakter. Co więcej pozwana, pomimo złożonych zapewnień, nie przedstawiła pokwitowania wpłacenia kaucji.

W ocenie Sądu skutecznym okazał się natomiast drugi z zarzutów pozwanej dotyczący braku skutecznego wypowiedzenia stawki czynszu przez powoda. W tej kwestii przypomnieć należy, że w myśl art. 8a ustawy, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Przepis ten ma przy tym charakter bezwzględnie obowiązujący jest więc oczywiste, że powód był nim związany w okresie, za który dochodzi zapłaty. Skoro tak to jego powinnością było nie tylko sporządzenie na piśmie powiadomienia – co też uczynił (k. 14) – ale także doręczenie go pozwanym, tak, aby mogli zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Tylko wówczas powiadomienie to mogło odnieść skutek prawny. Tymczasem w sprawie niesporne było

i pośrednio potwierdził to sam powód, że rzeczonożego zawiadomienia o podwyżce pozwani nie otrzymali. Wprawdzie pozwana przyznała, że w 2018 roku sąsiad poinformował ją

o podwyżce okazując kartkę z odręcznymi zapiskami, z których wynikało, że czynsz wynosi 178 zł, zaś opłaty za sprzątnięcie 25 zł, rzecz jednak w tym, że kartka ta nie była powiadomieniem z k. 14, nie może być zatem postrzegana jako wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu w rozumieniu art. 8a ustawy. Była to odręczna notatka sąsiada

pozwaną i tylko w tych kategoriach może być traktowana. Irrelevantne znaczenie ma przy tym okoliczność, że pozwana jednorazowo wpłaciła na rzecz powoda w/w kwoty, skoro dla zmiany stawki czynszu wymagana jest pod rygorem nieważności forma pisemna. Wpłata pozwanej może być postrzegana co najwyżej jako uznanie długu w wysokości, w jakiej została dokonana, co z punktu widzenia rozpoznania sprawy nie jest istotne – powód dochodzi zadłużenia za okres od 2019 roku, a wpłata miała miejsce w roku poprzednim. Równie nieistotne jest to, że oświadczenia o nowej stawce czynszu były wręczane bezpośrednio lokatorom, którzy kwitowali ich odbiór, a w przypadku pozwanych nie było to możliwe, ponieważ nie otworzyli oni drzwi. Nic nie stało przecież na przeszkodzie, aby powiadomienie takie przesłać drogą pocztową – jak wynika z akt sprawy wszystkie pisma przesyłane pozwanej w ten sposób były przez nią odbierane (k. 11, k. 13,

k. 17). Konsekwencją nieprawidłowego wypowiedzenia stawki czynszu jest przyjęcie stawki z aneksu do umowy, brak jest bowiem dowodów na to, że od czasu jego zawarcia powód skutecznie podwyższył pozwanym czynsz najmu. Stawka ta wynosiła 6 zł za 1 m², co przy powierzchni lokalu (...) m², daje kwotę 96 zł. Do tej wartości zdaniem Sądu należało doliczyć opłatę za wywóz odpadów w wysokości 22 zł za osobę. Wprawdzie o jej wysokości pozwana nie została powiadomiona, niemniej jednak należy mieć na uwadze, że opłaty tego rodzaju są ustalane nie przez właścicieli lokali, a przez Miasto Ł.. W omawianym stanie faktycznym nastąpiło to w drodze uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 28 listopada 2018 roku, mocą której począwszy od 1 stycznia 2019 roku opłata ta wynosiła 22 zł dla odpadów zbieranych i odbieranych w sposób nieselektywny. Bez znaczenia jest zatem okoliczność, czy powód

o nowej opłacie poinformował najemców, skoro w rzeczywistości nowa stawka opłaty za wywóz odpadów była kształtowana nie mocą jego decyzji, a na podstawie aktu prawa miejscowego. Jednocześnie pozwana nawet nie starała się wykazać (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że segreguje odpady, co skutkowało by obniżeniem opłaty z powyższego tytułu. Zasadnym było zatem przyjęcie stawki 22 zł, co przy zamieszkiwaniu lokalu przez oboje pozwanych, daje miesięczną opłatę na poziomie 44 zł, a całą należność za lokal na poziomie 140 zł. W sprawie nie było jednocześnie podstaw do naliczania innych opłat, w tym za sprzątanie posesji i oświetlenie posesji, zwłaszcza, że obowiązek ich ponoszenia nie został oznaczony ani w umowie, ani w aneksie. Wynikają one wyłącznie z treści powiadomienia

(k. 14), które, o czym była już mowa, pozwanym nie zostało skutecznie doręczone. Kończąc też część rozważań zwrócić należy uwagę, że strona powodowa nie udowodniła ponadto wysokości opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Kwestia tych opłat nie została uregulowana umową stron, a powód nie przedstawił żadnego dowodu zmierzającego do wykazania, że kwota 250,25 zł miesięcznie odpowiada wysokości czynszu, jaki powód mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy). Samo oświadczenie pełnomocnika powoda, że kwota ta występuje na rynku jest niewystarczające, zwłaszcza, jeśli uwzględnimy fakt, że mowa o lokalu raptem 16-metrowym, bez dostępu do wody. Nie może przy tym ująć uwadze, że wskazana kwota nie odpowiada ani stawkom umownym, ani też kwocie ujętej w spornym powiadomieniu z k. 14.

Na koniec ocenie podlegał podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia przez powoda prawa podmiotowego. Nie budzi wątpliwości, że jego skuteczne wywiedzenie wymaga wskazania konkretnych okoliczności, które przemawiają za uznaniem roszczenia wierzyciela za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Regułą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Z istnienia domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współżycia społecznego, wysuwa się jako oczywisty wniosek, iż ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 2 lutego 2022 roku, I CSK 1036/22, L.; postanowienie SN z dnia 29 grudnia 2021 roku, III CSK 159/21, L.; wyrok SA w Warszawie z dnia 8 maja 2017 roku, VI ACa 600/15, L.). W ocenie Sądu strona pozwana powinności tej nie sprostała. W szczególności w sprawie nie zostało wykazane, aby powód swoim postępowaniem nękał najemców, uniemożliwił im wystąpienie o lokal socjalny – wszystkim tym twierdzeniom powód zaprzeczył, na takie działania powoda nie wskazują także zeznania świadków będących mieszkańcami nieruchomości przy ul. (...). Trudno przy tym uznać za nękanie zachowanie przejawiające się w żądaniu zapłaty za montaż nowych skrzynek na listy, których koszt powód musiał przecież ponieść, czy też w zakręceniu dopływu wody do lokalu w sytuacji, gdy lokator za ten lokal nie płaci, przez co koszt zużycia wody spada na pozostałych mieszkańców. Jednocześnie powód wyjaśnił dlaczego założył monitoring na klatce, a także, w jakich okolicznościach doszło do demontażu drzwi od lokalu zajmowanych przez pozwanych. Nie sposób jednocześnie uznać, aby powód żądając zapłaty za lokal będący jego własnością, bądź też egzekwował wyrok

eksmisyjny dotyczący tego lokalu, nadużywał swojego prawa podmiotowego. W zaistniałym stanie faktycznych to wręcz pozwany można stawiać zarzut postępowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, a polegającego na uporczywym uchylaniu się od uiszczania opłat za zajmowany lokal.

Reasumując Sąd uznał, że powód był uprawniony żądać od pozwanych zapłaty należności za okres 36 miesięcy w wysokości po 140 zł za każdy miesiąc. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.040 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 140 zł od dnia 11 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 marca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 maja 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 września 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 października 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 lutego 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 maja 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 października 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,

- 140 zł od dnia 11 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 maja 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 września 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 października 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 listopada 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 140 zł od dnia 11 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty,

oddalając pozew w pozostałym zakresie.

Podkreślić przy tym należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, 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. W niniejszej sprawie, stosownie do treści umowy najmu, pozwani pozostawali w zwłoce z uiszczaniem opłat od 11-go dnia każdego miesiąca

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zasądzają solidarnie od pozwanych J. D. i T. D. na rzecz powoda F. J. kwotę 1.390,20 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść (powód wygrał spór w 60%).

Ponadto Sąd nakazał zwrócić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz powoda kwotę 250 zł tytułem nadpłaconej opłaty sądowej uiszczzonej w dniu 1 września 2022 roku

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.