

Sygn. akt: I C 536/21 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Wołujewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Mucha

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2022 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. (...) S.A. w W.

przeciwko J. N.

o zapłatę

oddala powództwo.

sygn. akt I C 536/21

UZASADNIENIE

Powód P. (...) S.A. z siedzibą w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł przeciwko J. N. pozew o zapłatę kwoty 2.430,90 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły umowę o korzystanie z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Z uwagi na fakt, że strona pozwana miała zaległości w zapłacie czynszu powód wypowiedział pozwanemu przedmiotową umowę. Przedmiot umowy, mimo jej wygaśnięcia, nie został zwrócony w terminie. Strona powodowa na podstawie S 10 ust 3 umowy obciążyła stronę pozwaną karami umownymi za opóźnienie w zwrocie przedmiotu umowy. Powód skierował do pozwanego wezwanie do dobrowolnej zapłaty nieuregulowanych należności, na co pozwany nie odpowiedział,

Pozwany J. N. na rozprawie w dniu 3 czerwca 2022 roku wniósł o oddalenie powództwa w całości. Jego zdaniem zapis o karze umownej należy uznać za bezwzględnie nieważny. Wyjaśnił, że powód jest przedsiębiorcą a wysokość kary umownej jest niewspółmierna do poniesionej szkody. Wysokość tej kary stanowi wyzysk i nie spełnia funkcji naprawczej szkody a stanowi ukryty zysk pcwoda. Podkreślał, że powód nie był zainteresowany aby dokonać eksmisji. Jego zdaniem kara nie może być wyższa od świadczenia a świadczenie opiewało na czynsz za jeden miesiąc. Przyznał, że nadal zajmuje przedmiotowy lokal, kontaktował się z powodem i chciał zaległość spłacać w ratach. Podkreślał, że przedmiotowy budynek to nie jest budynek mieszkalny, albowiem była tam poczekalnia, a powód nadal traktuje lokal mieszkalny jak lokal użytkowy. Podkreślał, że nie prowadził i nie prowadzi żadnej działalności, tylko tam mieszka, o czym wie strona przeciwna. Ponadto podkreślił, że wpłacił powodowi kwotę 3.600 zł. Ponadto wskazał, że oprócz niniejszej sprawy o zapłatę, ma jeszcze inne postępowania z tego samego tytułu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. (...) S.A. z siedzibą w W. w dniu 1 grudnia 2005 roku zawarły z pozwanym J. N. umowę najmu lokalu określonego jako „użytkowy” o łącznej pow. użytkowej 62,91 m⁽²⁾, zlokalizowanego na I piętrze budynku dworcowego oraz wydzielonej części magazynu o pow. 6 m⁽²⁾ położonego w P. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Pozwany zobowiązał się do opłacania miesięcznego czynszu. W treści umowy, określając cel najmu strony wskazały, że wynajmujący zezwala najemcy na pobyt w lokalu wraz z członkami rodziny – konkubiny i córki, a pozwany zobowiązał się wykorzystywać lokal zgodnie ze wskazanym celem.

dowód: umowa k. 17-19

Wynajęte pomieszczenia pozwany przysposobił do celów mieszkalnych, m.in. założył licznik, zgłosił do gminy wodę. Następnie zamieszkał w lokalu wraz z członkami rodziny wskazanymi w umowie, gdzie został zameldowany na pobyt stały.

bezsporne

Czynsz najmu ustalony został ostatecznie na kwotę 405,15 zł. brutto miesięcznie.

bezsporne

Pozwany nie opłacał opłat czynszowych na rzecz powoda, w związku z czym powstało zadłużenie.

bezsporne

W piśmie z dnia 18 czerwca 2020 roku zatytułowanym „wypowiedzenie umowy” powód poinformował pozwanego, że w związku z rażącym naruszeniem warunków umowy polegającym na zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia dodatkowego terminu, wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 lipca 2020 roku.

dowód: pismo k. 20

W dniu 31 lipca 2020 roku sporządzona została przez powoda notatka służbowa dotycząca niezдания przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie.

dowód: notatka 21

Od dnia 1 sierpnia 2020 r. powód zaczął obciążać pozwanego odszkodowaniem w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu brutto za każdy miesiąc.

bezsporne, ponadto dowód: pismo k. 22

W dniu 5 listopada 2020 r. powód wystawił notę księgową dotyczącą obciążenia pozwanego z tytułu odszkodowania z tyt. bezumownego korzystania z ww. lokalu za okres od 1 października 2020 do 30 października 2020r. łącznie na kwotę 1215,45 zł, w wysokości 3-krotności wysokości czynszu.

W dniu 2 grudnia 2020 r. powód wystawił notę księgową dotyczącą obciążenia pozwanego z tytułu odszkodowania z tyt. bezumownego korzystania z ww. lokalu za okres od 1 listopada 2020 do 30 listopada 2020 r. łącznie na kwotę 1215,45 zł, w wysokości 3-krotności wysokości czynszu.

bezsporne, ponadto noty k. 23, 24

W związku z istniejącym zadłużeniem z powodu opłat czynszowych powód złożył do Sądu Rejonowego pozwy na podstawie których wszczęto postępowania i wydano wyrok. W sprawie o sygn. akt I C 154/21 powód dochodził

roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu najmu za marzec 2020 r. wraz odsetkami, a w dniu 16 lutego 2022 r., a Sąd Rejonowy w Człuchowie wydał wyrok w który uwzględnił powództwo w całości. Natomiast w sprawie I C 251/22 powód dochodził roszczeń związanych niezapłaceniem kar umownych za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 3-krotności wysokości czynszu za miesiąc: sierpień

2020, wrzesień 2020, grudzień 2020, styczeń 2021 luty 2021.

bezsporne, ponadto k. 1-3, k. akt I C 251/22, k. 3-5 akt I C61/22

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa obciążyła pozwanego karami umownymi za opóźnienie w zwrocie przedmiotu umowy na podstawie S 10 ust. 3 umowy z dnia 1 grudnia 2005 r. Z ww. postanowień umowy wynika, że roszczenie dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości 3-krotność czynszu najmu za każdy mieniąc bezumownego korzystania, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca. Powód w pozwie wyjaśnił, że z uwagi na zaległości J. N. w zapłacie czynszu wypowiedział łączący strony stosunek najmu, a przedmiot umowy nie został zwrócony. W związku z powyższym powód swoje roszczenie opiera na twierdzeniu o rozwiązaniu umowy najmu oraz należnych świadczeń, które wynikają z tego tytułu.

Podkreślić należy, że nie budzi wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu, a przedmiot umowy określono „lokal użytkowy”. W ocenie Sądu pomimo, że w umowie określono przedmiot najmu jako lokal użytkowy, to zarówno z dokumentów jak i niekwestionowanych przez powoda wyjaśnień pozwanego wynika, że przedmiotowy lokal był lokalem mieszkalnym. Pozwany wyjaśniał, że ww. budynek jest to budynek dawnego dworca PKP, była tam poczekalnia, a lokal ten za zgodą powoda wykorzystywany jest do celów mieszkalnych pozwanego. Pozwany nigdy nie prowadził tam działalności gospodarczej, lokal ten został przez niego zaadoptowany od samego początku na cele mieszkalne m.in. musiał założyć licznik na prąd, zgłosić wodę do gminy, został tam wraz rodziną zameldowany na pobyt stały. (wyjaśnienia powoda protokół z dnia 3 czerwca 2022r.; Powyższe wynika również z umowy, gdzie jako cel umowy określono pobyt najemcy wraz z członkami rodziny (dowód: umowa k. 17 3 umowy).

W związku z powyższym do przedmiotowego stosunku prawnego, łączącego strony mają zastosowanie przepisy z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego. Przedmiot umowy najmu, łączącej strony niewątpliwie stanowi lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 powołanej ustawy, a pozwanego należy uznać jako lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy. Na mocy art. 2 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy lokalem w rozumieniu tego przepisu jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Ochrona przewidziana przepisami ustawy będzie przysługiwała najemcy bez względu na warunki techniczne lokalu, o ile będzie w nim zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe. (por. SN, uchwała z dnia 9 lutego 2007 r. III CZP 157/06). W związku z powyższym nie budzi wątpliwości, że pomimo, że w umowie określono, że przedmiotem umowy jest lokal użytkowy, to przedmiotowy lokal służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pozwanego, a tym samym stanowi lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, 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. W związku z powyższym, w celu skutecznego rozwiązania umowy łączącej strony, powód był zobowiązany do uprzedzenia pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Ustawodawca wprowadził wymóg pisemnego składania oświadczenia o wypowiedzeniu pod rygorem nieważności z określeniem przyczyny wypowiedzenia, a jeśli powodem jest zwłoka w zapłacie czynszu wymaga powstania zwłoki za

co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenia na piśmie o zaległościach i zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie budzi wątpliwości, że warunkiem skuteczności wypowiedzenia najmu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu jest uprzedzenie pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenie mu dodatkowego, miesięcznego terminu na spłatę wszelkich należności, co wynika wprost z ww. przepisu. W niniejszej sprawie strona powodowa nie przedstawiła sądowi stosownego pisma z potwierdzeniem jego doręczenia pozwanemu, a tym samym nie wykazała skuteczności dokonanego pismem z dnia 18 czerwca 2020 roku wypowiedzenia. To na powódzie, który reprezentowany był przez zawodowego pełnomocnika, ciążył obowiązek dołączenia do pozwu nie tylko samego wypowiedzenia, lecz również pisemnego uprzedzenia i wezwania przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, skoro od jego doręczenia pozwanemu uzależniona jest skuteczność wypowiedzenia. W związku z powyższym brak jest podstaw aby uznać, że strona powodowa skutecznie wypowiedział umowę łączącą stronę.

Jednakże nawet gdyby przyjąć, że powód wysłał do pozwanego stosowne wezwanie i zawiadomienie, to powód również nie wykazał, że pozwany w dniu składania oświadczenia o zamiarze wypowiedzenia zalegał z płatnością czynszu za co najmniej 3 miesiące.

W związku z powyższym brak jest jakichkolwiek podstaw aby obciążać pozwanego karą umowną za opóźnienie w zwrocie przedmiotu umowy najmu, albowiem skoro umowa nie została skutecznie wypowiedziana, to brak było podstaw do obciążania strony karą umowną.

Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 18 ww. ustawy nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że umowa została skutecznie wypowiedziana to osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są wprawdzie obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie, jednakże jego wysokość nie może przekraczać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wynajmujący ma prawo do wyższego odszkodowania tylko wówczas, jeżeli należne odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat. Powód w żaden sposób nie wykazał, że straty poniesione przez pozwanego są wyższe od wysokości jednomiesięcznego czynszu.

W związku z powyższym nie budzi wątpliwości, że pozwany nie miał obowiązku uiszczać na rzecz powoda odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 3-krotnego czynszu najmu.

Nie budzi wątpliwości, że pozwany miał obowiązek uiszczać co miesiąc czynsz wynikający z ww. umowy. Biorąc pod uwagę materiał zebrany w sprawie brak jest podstaw aby ustalić jakie było zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu w okresie październik listopad 2020 r., skoro powód od sierpnia 2020 r. obciążał pozwanego bezzasadnie odszkodowaniem w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu. Pozwany podkreślał, że wpłacił na rzecz powoda kwotę 3.600 zł, okoliczność ta nie była przez stronę powodową zakwestionowana, a tym samym na mocy art. 230 k.p.c. należy uznać ją za przyznaną. Brak dowodów dotyczących za jaki okres pozwany zalegał z tytułu czynszu, w jaki sposób została rozliczona ww. kwota, uniemożliwia Sądowi dokonania ustaleń, że pozwany zalega z tytułu opłat za lokal za miesiąc październik i listopada 2020 r.

Podkreślenia wymaga fakt, iż to strona powodowa powinna udowodnić, że określona wierzytelność jej przysługuje, tym bardziej, że jako wierzyciel dochodzący zaspokojenia wierzytelności, powinien wykazać podstawę (źródło) zobowiązania pozwanego, jak i jego wysokość. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi określone dla siebie skutki prawne, tym bardziej, że ciężar dowodu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. Sąd tylko wyjątkowo winien ingerować w przebieg postępowania dowodowego dopuszczając dowody z urzędu, które to uprawnienie wynika z treści przepisu art. 232 k.p.c. Zgodnie bowiem z przyjętą linią orzecznictwa obowiązek wskazania dowodów, potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża przede wszystkim strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 1996 n, III

CKN 6/96, OSNC 1997/3/29).

Zdaniem Sądu brak było podstaw do ustalenia zadłużenia jedynie w oparciu o twierdzenia, które zostały zawarte w uzasadnieniu pozwu i dowody dołączone do pozwu, w związku z czym powództwo polegało oddaleniu.