

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 25 lutego 2022r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka**

**po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2022r.**

**na posiedzeniu niejawnym**

**sprawy z powództwa (...) Technologicznego w S.**

**przeciwko E. T.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej E. T. na rzecz powoda (...) Technologicznego w S. kwotę 1.307,54 (tysiąca trzystu siedmiu złotych pięćdziesięciu czterech groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 128,69 (stu dwudziestu ośmiu złotych sześćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 6 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 128,69 (stu dwudziestu ośmiu złotych i sześćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 19 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 18 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 16 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 25 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 18 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 17 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 18 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 (stu trzydziestu jeden złotych i dwudziestu siedmiu groszy) od dnia 16 października 2018 r. do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda koszty postępowania w kwocie 690,08 (sześciuset dziewięćdziesięciu złotych ośmiu groszy);

4. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego S.-Centrum w S. kwotę 44,37 (czterdziestu czterech złotych trzydziestu siedmiu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

5. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 49,63 (czterdziestu dziewięciu złotych sześćdziesięciu trzech groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 576/21

## UZASADNIENIE

### *w postępowaniu uproszczonym*

Pozwem z dnia 7 marca 2019 r. powód – (...) Technologiczny w S., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej E. T. następujących kwot wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów:

- 128,69 zł od dnia 6 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 128,69 zł od dnia 19 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 18 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 16 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 25 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 18 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 17 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 18 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- 131,27 zł od dnia 16 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- 262,53 zł od dnia 18 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 262,53 zł od dnia 15 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,

wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi nieuiszczony czynsz najmu oraz kary umowne za niewydanie przedmiotu najmu po wypowiedzeniu umowy, naliczane na podstawie umowy z 27 listopada 2012 r., wypowiedzianej pismem z 4 października 2018 r.

Pismem z 18 kwietnia 2019 r. powód rozszerzył żądanie o dalsze kwoty, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów: tj.:

- 262,53 zł od dnia 15 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,
- 262,36 zł od dnia 15 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 118,57 zł od dnia 30 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty.

Zarządzeniem z 26 lipca 2021 r. Przewodniczący ustanowił dla pozwanej nieznaną z miejsca pobytu kuratora w osobie pracownika sądu.

W odpowiedzi na pozew kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie wynagrodzenia.

Kurator pozwanej zarzucił, że: osoby podpisujące umowę w imieniu wynajmującego nie były do tego upoważnione; nieudowodnienie, że pozwana podpisała umowę jak najemczyni; nieudowodnienie skutecznego wypowiedzenia umowy, co skutkuje brakiem możliwości naliczania kar umownych oraz niewykazanie żądania co do wysokości.

W replice na odpowiedź na pozew powód dołączył pełnomocnictwa dla osób działających w imieniu wynajmującego. Wskazał, że nawet przy wątpliwości co do podpisów umowa była wykonywana przez 6 lat. W zakresie zarzutu bezskuteczności wypowiedzenia umowy wskazał, że najemczyni informowała o zmianie adresu, na który dokonywano doręczeń. W zakresie zarzutów niewykazania żądania co do wysokości wskazał, że czynsz był waloryzowany o wskaźnik inflacyjny, zgodnie z postanowieniami umowy.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

#### Stan faktyczny .

27 listopada 2012 r. (...) Technologiczny w S., jako wynajmujący, zawarł z E. T., jako najemczynią, umowę najmu garażu o powierzchni 17.70 m<sup>2</sup>. Przy zawieraniu umowy E. T. podała adres: ul. (...), (...)-(...) S..

Zgodnie z §2 ust. 1 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 100 zł – 5,65 zł netto za 1m<sup>2</sup> garażu. Zgodnie z §2 ust. 2 do czynszu najmu doliczany jest podatek VAT. Zgodnie z §2 ust. 4 wysokość czynszu określonego w ust. 1 korygowana będzie co rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.

Zgodnie z §3 umowy czynsz miał być płatny do dnia 15 każdego miesiąca.

Zgodnie z §6 ust. 1 umowy umowa została zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia 1 grudnia 2012 r. Zgodnie z §6 ust. 3 lit a wynajmujący mógł rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamierza rozwiązania z nim umowy nie zapłaci zaległego czynszu w dodatkowy miesięczny terminie, wyznaczonym przez wynajmującego.

Zgodnie z §8 ust. 1 najemca zobowiązany jest wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. Zgodnie z §8 ust. 2 w przypadku niewydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie określonym w ust. 1 najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości 2/30 miesięcznego czynszu brutto – za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z §9 umowy wszelkie zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z §10 ust. 1 strony oświadczyły, że podane adresy są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji między stronami. Zgodnie z §10 ust. 2 najemca zobowiązał się do odbierania wszelkiej korespondencji od wynajmującego. Zgodnie z §10 ust. 3 strony oświadczają, że przesyłkę uznają za skutecznie doręczoną z dniem jej drugiego awizowania, niezależnie od tego, czy przesyłka została przez adresata odebrana.

Dowód:

- umowa – k. 7-10,

- pełnomocnictwa – k. 11-114.

Umowa była wykonywana przez strony. Wynajmujący wystawiał faktury VAT, w których obciążał najemcę czynszem najmu za każdy miesiąc najmu.

Za styczeń 2018 r. była to kwota 128,69 zł z terminem płatności 5 lutego 2018 r.

Za luty 2018 r. była to kwota 128,69 zł z terminem płatności 16 lutego 2018 r.

Za marzec 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 16 marca 2018 r.

Za kwiecień 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 17 kwietnia 2018 r.

Za maj 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 15 maja 2018 r.

Za czerwiec 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 22 czerwca 2018 r.

Za lipiec 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 17 lipca 2018 r.

Za sierpień 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 15 sierpnia 2018 r.

Za wrzesień 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 15 września 2018 r.

Za październik 2018 r. była to kwota 131,27 zł z terminem płatności 15 października 2018 r.

E. T. nie zapłaciła tych należności.

Dowód:

- faktury VAT – k. 22-31.

5 czerwca 2018 r. (...) Technologiczny w S. sporządził pismo – uprzedzenie o zamierza wypowiedzenia umowy z 27 listopada 2012 r. z powodu zaległości w płatności czynszu najmu. Wynajmujący wskazał, że zadłużenie wg stanu na 5 czerwca 2018 r. wynosi 405,99 zł należności głównej, wzywając jednocześnie do zapłaty tej kwoty w terminie 30 dni, od dnia otrzymania pisma, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pismo to zostało wysłane na adres ul. (...), (...)-(...) S. i nie zostało odebrane przez najemcę.

4 października 2018 r. (...) Technologiczny w S. sporządził pismo – wypowiedzenie umowy z 27 listopada 2012 r. z powodu zaległości w płatności czynszu najmu. Wynajmujący jednocześnie wezwał do wydania przedmiotu najmu w terminie do 19 października 2018 r. Pismo to zostało wysłane na adres ul. (...), (...)-(...) S. i nie zostało odebrane przez najemcę.

Dowód:

- pismo z 5 czerwca 2018 r. z dowodem wysłania – k. 11-14,

- wypowiedzenie umowy z dowodem wysłania – k. 15-21.

Nie ustalono, aby najemca informował wynajmującego o zmianie adresu do doręczeń lub aby strony zawarły jakikolwiek aneks do umowy.

Nie ustalono, aby najemca zapoznał się z treścią pism z 5 czerwca 2018 r. i 4 października 2018 r.

30 listopada 2018 r. (...) Technologiczny w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył E. T. kwotą 262,53 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 27 listopada 2012 r. - za listopada 2018 r.

31 grudnia 2018 r. (...) Technologiczny w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył E. T. kwotą 262,53 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 27 listopada 2012 r. za grudzień 2018 r.

31 stycznia 2019 r. (...) Technologiczny w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył E. T. kwotą 262,53 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 27 listopada 2012 r. za styczeń 2019 r.

28 lutego 2019 r. (...) Technologiczny w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył E. T. kwotą 262,53 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 27 listopada 2012 r. za luty 2019 r.

18 marca 2019 r. (...) Technologiczny w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył E. T. kwotą 118,57 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 27 listopada 2012 r. za okres od 1 do 14 marca 2019 r.

Dowód:

- noty księgowe – k. 32-33, 38-40.

15 marca 2019 r. E. T. wydała wynajmującemu przedmiot najmu.

Dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy – k. 37.

#### Rozważania.

Powód wywodził roszczenie z umowy najmu z 27 listopada 2012 r. i domagał się czynszu najmu za okres od lutego do października 2018 r. oraz kary umownych za niezwrócenie przedmiotu najmu po ustaniu umowy za okres od listopada 2018 r. do marca 2019 r.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez stronę powodową, które były dla Sądu przekonujące i wiarygodne w całości, przy czym nie pozwoliły one poczynić wszystkich ustaleń odpowiadających twierdzeniom pozwu.

Podstawą prawną powyższego roszczenia, oprócz ww. umowy najmu był przepis art. 659 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Obowiązek zapłaty czynszu najmu jest podstawowym obowiązkiem najemcy. Wysokość czynszu najmu w niniejszej sprawie wynika wprost z umowy i wynosiła 100 złotych miesięcznie + VAT. Kwota ta była corocznie waloryzowana o wskaźnik inflacji, co jest typowym i powszechnie stosowanym postanowieniem umownym przy umowach najmu. Przepis art. 669 §1 k.c. stanowi natomiast, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, którym w sprawie był 15 dzień każdego miesiąca.

Drugą podstawą prawną żądania, oprócz ww. umowy najmu były art. 483 §1 k.c. i 484 k.c. Przepis art. 483 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przepis art. 484 k.c. stanowi z kolei, że:

§1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

§2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Kara umowna przewidziana w art. 483 k.c. stanowi odszkodowanie umowne i jak każde odszkodowanie przysługuje na zasadzie winy. Od odszkodowania sensu stricte kara umowna różni się jedynie tym, że należy się ona bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 k.c.). Jeżeli zaś chodzi o podstawy odpowiedzialności, to ustawodawca nie wprowadził w

tym zakresie zasad odrębnych. Zobowiązany do zapłaty kary umownej może bronić się zarzutem - podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania - że owo niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 k.c.) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 września 2016 r., sygn. akt I ACa 302/16, Legalis 1514722). W ujęciu art. 483 i 484 k.c. kara umowna stanowi ryczałtowo określony surogat odszkodowania należnego wierzycielowi z tytułu odpowiedzialności kontraktowej dłużnika. Zastrzeżona przez strony stosunku obligacyjnego kara umowna należy się zatem wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika zobowiązania niepieniężnego jest następstwem okoliczności, za które on ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.), tj. gdy - jeżeli strony co innego nie zastrzegły, ani co innego nie przewiduje szczególny przepis ustawy - niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego wynika z niezachowania przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli z jego winy w postaci, co najmniej, niedbalstwa; a jeżeli strony w umowie rozszerzyły odpowiedzialność dłużnika, obejmując ją ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu innych oznaczonych okoliczności (art. 473 k.c.), albo jeżeli rozszerzenie takie przewiduje szczególny przepis ustawy - gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika również z tych szerzej ujętych okoliczności - w czym przejawia się, w takich przypadkach, odpowiedzialność dłużnika na zasadzie ryzyka, a nie można wykluczyć, iż wyjątkowo nawet absolutna. Strony zaostrzając na podstawie art. 473 § 1 k.c. odpowiedzialność dłużnika przez oderwanie jej od zasady winy muszą jednak w umowie ściśle określić mające uzasadnić odpowiedzialność dłużnika okoliczności, niemieszczące się w granicach wyznaczonych przez art. 472 k.c. (por. wyrok z dnia 16 listopada 2017 r., sygn. akt VCSK 28/17, Legalis 1733719).

Sąd podzielił zarzut kuratora, że strona powodowa nie wykazała skutecznego wypowiedzenia umowy, w konsekwencji czego nie była uprawniona do obciążania pozwanej karą umową. Pozostałe zarzuty kuratora okazały się nieuzasadnione.

Strona powodowa wykazała zawarcie umowy najmu, przedkładając jej poświadczoną kopię. Nawet przy ewentualnych wątpliwościach co do należytej reprezentacji wynajmującego wskazać należy, że umowa najmu dla swej ważności nie wymaga formy pisemnej (art. 660 k.c.) i była ona wykonywana przez 6 lat, dlatego też zarzut kuratora co do niewykazania zawarcia umowy będącej podstawą żądań powoda okazał się nieuzasadniony. Kurator kwestionował również podpis pozwanej pod umową, zarzut ten okazał się nietrafiony mając na uwadze art. 253 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Strona pozwana, poza ogólnikowym zakwestionowaniem podpisu pozwanej, nie naprowadziła jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność, co czyni podniesiony zarzut chybionym.

Nietrafny okazał się również zarzut niewykazania żądania co do wysokości. Wbrew stanowisku kuratora pozwanej, to nie powód ma wykazać, że najemca nie uiszczył czynszu, a najemca, że go uiszczył - jeżeli kwestionuje zaległości z tego tytułu. Z kolei wysokość czynszu jest wprost określona w umowie i wynosiła 100 zł + VAT i podlegała waloryzacji. Waloryzacja ta odbywała się w oparciu o wskaźnik inflacyjny - zgodnie z §2 ust. 4 umowy wysokość czynszu korygowana będzie co rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy. Sąd nie dopatrył się wadliwości w waloryzacji ustalonego czynszu najmu, a strona pozwana, ponownie, poza ogólnikowym zarzutem, nie sprecyzowała w jakim zakresie i co do jakiej wysokości strona powodowa dokonała nieprawidłowej - zawyżonej waloryzacji czynszu.

Słuszny okazał się zarzut bezskutecznego wypowiedzenia umowy. Skoro umowa została zawarta na czas nieoznaczony, to ciężar wykazania jej skutecznego wypowiedzenia spoczywał na stronie powodowej, gdyż to powód wywodził z tego faktu skutki prawne (podstawę do naliczania kar umownych).

Aby mówić o skutecznym wypowiedzeniu umowy niezbędnym byłoby przedłożenie oświadczenia o jej wypowiedzeniu, poprzedzonego wezwaniem do zapłaty, wraz z dowodem, że doszło do pozwanej w taki sposób, że mogła zapoznać

się z jego treścią (art. 61 §1 zd. 1 k.c.). Sąd miał na uwadze, że możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem, co oznacza, że skuteczne złożenie oświadczenia woli następuje także w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., sygn. akt III CSK 148/16, Legalis 1668520), taka zaś sytuacja nie miała w sprawie miejsca, a przynajmniej powódka tej okoliczności nie wykazała. Ustalenie „możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli” jest niewątpliwie elementem stanu faktycznego sprawy. Nie należy jej wobec tego pojmować abstrakcyjnie i hipotetycznie, w oderwaniu od rzeczywistych, konkretnych okoliczności sprawy. To na powódce ciążył obowiązek wykazania tej okoliczności. Wystarczające byłoby wykazanie przez osobę składającą oświadczenie woli skierowane do innej osoby, że wysłała to oświadczenie adresatowi listem poleconym, natomiast na adresacie spoczywałby ciężar ewentualnego wykazania, że nie miał możliwości zapoznania się z jego treścią (obalenie domniemania skuteczności, doręczenia) (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2011 r., sygn. akt I CSK 715/10, Legalis 465584). Dowodem skutecznego doręczenia jest co do zasady zwrotne potwierdzenie odbioru korespondencji, nawet jeżeli przesyłka wróciła jako niepodjęta, gdyż to wówczas, o ile korespondencja byłaby zaadresowana na prawidłowy, np. wskazany w umowie, adres, pozwany byłby zobowiązany do wykazania, że w dacie doręczenia pod wskazanym adresem nie przebywał. Takim dowodem może być również potwierdzenie nadania przesyłki.

Powódka zaś takich dowodów nie zaferowała, albowiem zarówno oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, jak i poprzedzające je wezwanie do zapłaty zostały wysłane na adres: ul. (...), (...)-(…) S.. Tymczasem w umowie najemczyni podała jako swój adres: ul. (...), (...)-(…) S.. Brak jest jakichkolwiek dowodów, aby pozwana zawiadomiła powoda o zmianie adresu oraz aby strony zawarły aneks do umowy, w którym pierwotny adres zostały zmieniony. W odpowiedzi na zarzut strony pozwanej powód wskazał, że pozwana w trakcie trwania umowy poinformowała o zmianie adresu do korespondencji na adres ul. (...), (...)-(…) S. i dlatego korespondencja była wysłana na ten właśnie adres. Jednakże strona powoda, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, na twierdzenie to nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu, samo zaś twierdzenie dowodem nie jest i dlatego Sąd uznał twierdzenie to za niewykazane, czego konsekwencją jest brak skutecznego wypowiedzenia umowy. To zaś oznacza, że umowa ta wiązała strony aż do 15 marca 2019 r., kiedy dokonano zgodnego jej rozwiązania i zdania przedmiotu najmu. To zaś oznacza, że strona powodowa nie była upoważniona do obciążania pozwanej karą umowną za niewydanie wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. Ten obowiązek najemcy nigdy się nie zaktualizował, skoro umowa nie została skutecznie pozwanej wypowiedziana. Skoro zaś się nie zaktualizował, to nie zaktualizowało się uprawnienie wynajmującego do obciążania pozwanej karą umowną.

Tak argumentując Sąd zasądził w punkcie 1 od pozwanej na rzecz powoda czynsz najmu, w punkcie 2 oddalił zaś powództwo co do kar umownych. Zaznaczyć należy, że w ocenie Sądu powód mógłby domagać się czynszu najmu również za ten okres, za który obciążył pozwaną karami umownymi, skoro umowa w czasie tym wiązała strony. Jednakże powód nie sformułował żądania ewentualnego w tym zakresie, sąd zaś był związany żądaniem zasądzenia kar umownych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. i 99 k.p.c., składa się wynagrodzenie pełnomocnika, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zgodnie zaś z art. 100 zd. 2 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu

Powód wygrał proces co do 53% - 1.307,54 zł z żądanych 2.476,46 zł. Powód poniósł następujące koszty procesu: 900zł z tytułu wynagrodzenia radcy prawnego – § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.), 30 zł opłaty od pozwu art. 28 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), 360 zł – zaliczka na wynagrodzenie kuratora - art. 2 ust. 1 i art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 §2 k.p.c. oraz 17 złotych z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz część IV załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.). Łącznie 1.307 zł. Pozwana nie poniosła kosztów procesu. 53% kosztów powoda to 690,08 zł i taką kwotę należało zasądzić.

W punkcie 4 i 5 wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.), który stanowi, iż kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Strona powodowa nie uiściła opłaty od rozszerzonego pozwu. Po rozszerzeniu pozwu należna opłata wynosiła 124 zł (5% żądania w postępowaniu zwykłym), zatem brakująca opłata wynosi 94 zł. Sąd nakazał pobranie tej kwoty od każdej ze stron – stosownie do stopnia w jakim przegrała sprawę.

W świetle powyższych okoliczności orzeczono jak w sentencji wyroku.

Sędzia Grażyna Sienicka