

Sygn. akt I C 40/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Żuromska
Protokolant:	sekr. sądowy Klaudia Milewska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Przasnyszu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.**

przeciwko **M. G.**

o zapłatę

I. wobec skutecznego cofnięcia pozwu umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 3.760 zł (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki Gminy K. na rzecz pozwanego M. G. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 40/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. wniosła w dniu 13 października 2015 r. pozew w postępowaniu upominawczym, domagając się od pozwanego M. G. zapłaty kwoty 5.192 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany w dniu 1 marca 2006 r. zawarł z Gminą umowę, na mocy której zobowiązał się do zapłaty czynszu za wynajem lokalu (k. 2-4).

Nakazem zapłaty z dnia 25 listopada 2015 r. w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. I Nc 1306/15 Sąd Rejonowy w Przasnyszu uwzględnił żądanie pozwu w całości (k. 20).

W ustawowym terminie pozwany M. G. złożył sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powódki na podstawie art. 118 k.c., zgodnie z którym termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata (k. 24-25v.).

Pismem z dnia 15 lutego 2016 r. powódka ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 3.963,32 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz wniosła o zasądzenie kosztów postępowania. Na kwotę objętą pozwem składają się należności z tytułu czynszu najmu za okres od listopada 2012 r. do października 2015 r. oraz skapitalizowane odsetki obliczone na dzień wytoczenia powództwa w wysokości 536,12 złotych (k. 123-125).

Pismem z dnia 2 maja 2016 r. pozwany oświadczył, że wyraża zgodę na cofnięcie pozwu w zakresie kwoty 1.228,68 złotych oraz wniosł o umorzenie postępowania w tym przedmiocie i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W pozostałym zakresie wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 48-49v.).

Pismem z dnia 31 października 2016 r. powódka wyjaśniła, że kwotę dochodzoną pozwem, tj. 5.192 złotych składały się następujące kwoty:

- 2.865,40 złotych – zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 r. (kwota 2.675 złotych zasądzona pozwem z dnia 7 stycznia 2011 r. oraz czynsz za listopad i grudzień 2010 r. po 95,29 złotych za każdy miesiąc),

- 242,40 złotych – zadłużenie w czynszu za 2011 r. – suma czynszu za 2011 r. wynosi 1.142,40 złotych, a wpłaty pozwanego 900 złotych,

- 842,40 złotych – zadłużenie w czynszu za 2012 r. – suma czynszu za 2011 r. wynosi 1.142,40 złotych, a wpłaty pozwanego 300 złotych,

- 42,40 złotych – zadłużenie w czynszu za 2013 r. – suma czynszu za 2011 r. wynosi 1.142,40 złotych, a wpłaty pozwanego 1.100 złotych,

- 642,40 złotych – zadłużenie w czynszu za 2014 r. – suma czynszu za 2011 r. wynosi 1.142,40 złotych, a wpłaty pozwanego 500 złotych,

- 556,80 złotych – zadłużenie w czynszu za 2015 r. na dzień 29 września 2015 r. – suma czynszu za 9 miesięcy wynosi 856,80 złotych, a wpłaty pozwanego 300 złotych,

- 0,20 złotych wynikająca z zaokrąglenia do pełnego złotego. Wyżej wymienione kwoty dały sumę wskazaną w pozwie, a mianowicie 5.192 złotych, a więc w tej kwocie nie mieściły się skapitalizowane odsetki za opóźnienie.

Powódka oświadczyła, że cofa pozew co do kwot 1.228,68 złotych i 2.531,32 złotych, a zatem łącznie co do kwoty 3.760 złotych, na którą składają się: kwota 2.675 złotych z powodu jej oczywistości, kwota 242,40 złotych (zaległość w czynszu za 2011 r.), 652 złotych (zaległość w czynszu za okres styczeń-październik 2012 r.), kwota 0,20 złotych będąca wynikiem zaokrąglenia kwoty dochodzonej pozwem z dnia 12 października 2015 r.

W konsekwencji powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 1.432 złotych, na którą składają się następujące kwoty wraz z odsetkami ustawowymi i ustawowymi za opóźnienie:

- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 42,40 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 71,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 85,60 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 95,20 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (k.171-174).

Pismem z dnia 18 listopada 2016 r. pozwany wyraził zgodę na cofnięcie pozwu w kwocie 3.760 złotych i wniósł o umorzenie postępowania w tym przedmiocie oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Dalej podtrzymywał wniosek o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie (k. 177-178).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 marca 2006 r. między powódką Gminą K. jako wynajmującą a pozwanym M. G. jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w K.. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Umowa zaczęła obowiązywać strony od dnia 1 marca 2006 r. Każdej ze stron przysługiwało prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Na podstawie § 5 umowy pozwany zobowiązał się uiszczać powódce z tytułu używania lokalu następujące opłaty:

1. czynsz najmu w wysokości 57,12 złotych,
2. za centralne ogrzewanie.

Stosownie do § 6 ust. 1 umowy zmiany opłaty, o których mowa w § 5 wynikające z przepisów ustawowych lub prawa gminnego, nie wymagają zmiany umowy. Powódka zobowiązała się do poinformowania najemcy o zmianie tych opłat na piśmie. Z kolei § 6 ust. 2 stanowił, że zmiany wysokości czynszu będą dokonywane w formie aneksu do umowy.

Czynsz był płatny miesięcznie z góry do 10. dnia miesiąca do kasy Urzędu Gminy w K. lub na rachunek w Banku (...) w K.. Pozostałe opłaty, o których mowa w § 5, miały być płatne z dołu do 10. dnia miesiąca.

(dowód: umowa najmu nr (...), k. 14-15, 129-129v.)

Pismem z dnia 23 lutego 2009 r. skierowanym do pozwanego powódka, na podstawie art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przepisów rozdziału IV załącznika do uchwały Nr (...) Rady Gminy K. z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy K. na lata 2007-2011 opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) Nr 105, poz. 2640 z dnia 6 czerwca 2007 r. oraz stosownie do Zarządzenia Nr (...) Wójta Gminy K. z dnia 20 lutego 2009 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu i ustaliła czynsz najmu w wysokości 95,20 złotych. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosił 3 miesiące i rozpoczynał bieg od początku następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie. Nowa stawka czynszu miała obowiązywać strony umowy najmu od dnia 1 czerwca 2009 r. Pismo to doręczono pozwanemu w dniu 26 lutego 2009 r.

(dowód: pismo z dnia 23 lutego 2009 r., k. 130, dowód doręczenia pisma, k. 130v.)

Nakazem zapłaty z dnia 7 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 1416/10 Sąd Rejonowy w Przasnyszu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.675 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10 października 2007 r. do dnia zapłaty.

(dowód: nakaz zapłaty w sprawie I Nc 1416/10, k. 131)

W związku z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego pozwany dokonał następujących wpłat:

- 29 kwietnia 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 31 maja 2011 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
 - 7 lipca 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 27 lipca 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 31 sierpnia 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 30 września 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 28 października 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 30 listopada 2011 r. w kwocie 100 złotych,
 - 23 grudnia 2011 r. w kwocie 100 złotych,
- czyli w 2011 r. 900 złotych,
- 24 lutego 2012 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
 - 11 kwietnia 2012 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
 - 10 sierpnia 2012 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,

czyli w 2012 r. 300 złotych,

- 6 lutego 2013 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
- 11 kwietnia 2013 r. w kwocie 200 złotych na poczet należności zaległych,
- 10 maja 2013 r. w kwocie 200 złotych na poczet należności bieżących,
- 6 czerwca 2013 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 8 lipca 2013 r. w kwocie 200 złotych na poczet należności zaległych,
- 6 września 2013 r. w kwocie 200 złotych na poczet należności bieżących,
- 22 listopada 2013 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,

czyli w 2013 r. 1.100 złotych,

- 20 lutego 2014 r. w kwocie 100 złotych bez określenia, na poczet jakich należności – bieżących czy zaległych – czynsz jest płacony,
- 21 marca 2014 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 4 czerwca 2014 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 11 czerwca 2014 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 3 września 2014 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,

czyli w 2012 r. 500 złotych,

- 9 marca 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
- 20 kwietnia 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
- 17 sierpnia 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności zaległych,
- 28 września 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 16 października 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,
- 3 listopada 2015 r. w kwocie 100 złotych na poczet należności bieżących,

czyli w 2015 r. 600 złotych,

w sumie łącznie kwoty 3.400 złotych.

(dowód: pokwitowania, k. 53-59, 61-62, 147-157, 159-168, wyciąg z rachunku, k.158, rozrachunki z kontrahentami w rejestrze księgowym k. 138, 139)

Pismem z dnia 22 lipca 2014 r., doręczonym w dniu 25 lipca 2014 r., pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 4.163,80 złotych oraz odsetek ustawowych z tytułu czynszu najmu lokalu, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo z dnia 22 lipca 2014 r., k. 13, dowód doręczenia pisma, k. 12-12v.)

Na mocy pisma z dnia 9 grudnia 2014 r., doręzonego w dniu 18 grudnia 2014 r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.539,80 złotych oraz odsetek ustawowych z tytułu czynszu za najem lokalu, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo z dnia 9 grudnia 2014 r., k. 11, dowód doręczenia pisma, k. 10-10v.)

Pismem z dnia 22 lipca 2015 r., doręczonym w dniu 24 lipca 2015 r., pozwany został wezwany do zapłaty należności w kwocie 5.006,20 złotych oraz odsetek ustawowych z tytułu czynszu najmu lokalu, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo z dnia 22 lipca 2015 r., k. 9, dowód doręczenia pisma, k. 8-8v.)

Na mocy pisma z dnia 28 września 2015 r., doręzonego w dniu 29 września 2015 r., pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 5.191,80 złotych oraz odsetek ustawowych z tytułu czynszu najmu za najem lokalu, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo z dnia 28 września 2015 r., k. 7, dowód doręczenia pisma, k. 6-6v.)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo w ostatecznym sprecyzowanym kształcie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Co do żądania zapłaty kwoty 3.760 złotych Sąd umorzył postępowanie z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu w tej części, działając na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Z uwagi na to, że po części cofnięcie pozwu nastąpiło już po rozpoczęciu rozprawy i bez jednoczesnego zrzeczenia się przez powódkę roszczenia, zgoda strony pozwanej na tę czynność procesową powódki była konieczna. I taka zgoda została przez pozwanego wyrażona w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2016 r. w odniesieniu do całej kwoty 3.760 złotych. W ocenie Sądu, cofnięcie pozwu nie było sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, nie zmierzało też do obejścia prawa. Wręcz przeciwnie, cofnięcie pozwu było wynikiem jednoznacznego i precyzyjnego określenia przez powódkę, co składa się na kwotę żadaną pozwem, tj. kwotę 5.192 złotych, podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powódki z tytułu czynszu najmu (jako roszczenia o świadczenia okresowe podlegającym trzyletniemu terminowi przedawnienia – art. 118 k.c.) oraz wskazania sposobu zaliczenia poszczególnych wpłat dokonywanych przez pozwanego w okresie od 2012 r. do 2015 r.

Ostatecznie w niniejszej sprawie, po zajęciu przez powódkę stanowiska jak w piśmie procesowym z dnia 31 października 2016 r. (k. 171-174), nie były podtrzymywane przez pozwanego dwa główne zarzuty natury formalnej: po pierwsze, niedopuszczalnej w postępowaniu uproszczonym zmiany powództwa (art. 505⁴ § 1 k.p.c.), a po drugie, związany z nieprawidłowym przedstawieniem wniosków dowodowych w postępowaniu uproszczonym. Wspomniane wyżej pismo procesowe powódki – zdaniem Sądu – w sposób niebudzący wątpliwości określa podstawę faktyczną dochodzonego pozwem roszczenia (wskazuje, jakie należności były objęte kwotą podaną w pozwie, czy w tej kwocie zawierało się żądanie skapitalizowanych odsetek naliczanych po terminie płatności czynszu najmu, czyli od 11. dnia każdego miesiąca do daty wniesienia pozwu).

Po zajęciu stanowiska przez obie strony postępowania spór sprowadzał się do rozstrzygnięcia dwóch kwestii – po pierwsze, czy skutecznie została zmieniona stawka czynszu najmu określona w umowie najmu lokalu z dnia 1 marca 2006 r. na kwotę 57,12 złotych, a po drugie, czy pozwany uregulował zadłużenie z tytułu czynszu najmu.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, że powódka nie udowodniła dochodzonej pozwem wysokości czynszu najmu, tj. w kwocie 95,20 złotych (choć trzeba zastrzec, że taka kwota czynszu najmu nie wynikała ani z uzasadnienia pozwu ani z dołączonych do pozwu dokumentów). Z załączonej do akt sprawy umowy najmu z dnia 1

marca 2006 r. wynika, że czynsz został określony przez strony na kwotę 57,12 złotych. Zgodnie z § 6 ust. 2 umowy zmiany wysokości czynszu dokonuje się w formie aneksu do umowy. Z takiego zapisu umowy można wyciągnąć wniosek, że forma przewidziana dla zmiany umowy w zakresie wysokości czynszu najmu została zastrzeżona dla celów dowodowych (ad probationem). Poza tym stosownie do art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. O rodzaju formy umowy zmieniającej lub uzupełniającej decyduje w każdym wypadku forma umowy zmienianej lub uzupełnianej. Skoro ani kodeks cywilny ani ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wymagają – w przypadku umowy najmu lokalu mieszkalnego – zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności, to dla zmiany takiej umowy także nie jest konieczna forma pisemna ad solemnitatem. Powódka nie przedstawiła zaś dowodu świadczącego o tym, że umowa w zakresie wysokości należnego jej czynszu najmu została zmieniona w drodze aneksu, a więc porozumienia będącego zgodnym oświadczeniem obu stron umowy najmu, podpisanym także przez pozwanego. W ocenie Sądu, nie stanowi takiego dowodu wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu z dnia 23 lutego 2009 r. z tej przyczyny, że jest to czynność jednostronna narzucana z góry drugiej stronie stosunku zobowiązaniowego.

Zgodnie ze słownikową definicją aneks to pismo dodatkowe dołączone do głównego dokumentu. W obrocie prawnym słowo to upowszechniło się jako określenie pisemnego uzupełnienia zawartej wcześniej umowy. Czym innym jest więc wypowiedzenie umowy, a czym innym zawarcie aneksu do umowy. Aneks do umowy zawiera w sobie zgodę obu stron na dokonanie określonej w niej zmiany. Dlatego też nie można używać tych pojęć zamiennie i przyjmować, że sens obu tych czynności prawnych jest taki sam.

Trzeba zauważyć, że w § 5 umowy jest mowa o opłatach, przy czym opłaty obciążające pozwanego jako najemcę obejmują: czynsz najmu i opłatę za centralne ogrzewanie. Wypada podzielić stanowisko pozwanego, że umiejscowienie ust. 2 § 6 umowy pod ust. 1, w którym jest mowa o opłatach z § 5, pozwala przyjąć szczególny charakter tego zapisu i wprowadzenie szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu najmu. Zdaniem Sądu, § 6 ust. 1 umowy dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego, a więc opłat za centralne ogrzewanie i właśnie zmiana tych opłat miała następować w drodze pisemnego powiadomienia najemcy. Gdyby zapis § 6 ust. 1 umowy dotyczył również czynszu najmu, to byłby on sprzeczny z regulacjami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, które wymagają wypowiedzenia stawki czynszu najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Co więcej, w § 7 umowa różnicuje sposób płatności opłat związanych z najmem lokalu w zależności od tego, czy jest to czynsz najmu czy pozostałe opłaty. Potwierdza to tylko wniosek, że czynsz najmu został wyróżniony spośród innych opłat obciążających pozwanego jako najemcę. Poza tym treść § 6 ust. 2 umowy jest jasna – odnosi się on do zmiany wysokości czynszu najmu, a nie żadnych innych opłat.

Ewentualne wątpliwości co do zmiany wysokości czynszu najmu, jeśli już takie występują, czego Sąd nie dostrzega, powinny być wyjaśnione w drodze wykładni oświadczenia woli, zgodnie z treścią art. 65 k.c. Niemniej jednak żadna ze stron, zwłaszcza strona powodowa, nie zgłosiła dowodu z przesłuchania stron ani dowodu z zeznań świadka ówczesnego Wójta Gminy K., który z pozwanym zawierał umowę najmu lokalu mieszkalnego. Na rozprawie w dniu 17 października 2016 r. pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że spór ma formalny, prawny charakter i wnosił o to, aby na kolejny termin rozprawy pozwanego nie wzywać do osobistego stawiennictwa. Temu wnioskowi powódka się nie sprzeciwiła. Na kolejnym terminie rozprawy obie strony zgodnie oświadczyły, że nie zgłaszają żadnych dalszych wniosków dowodowych. Tak naprawdę to strona powodowa powinna była wykazać, jaki był cel wprowadzenia do umowy najmu lokalu zapisu § 6 ust. 2, jak na etapie zawierania umowy najmu lokalu obie strony rozumiały ten zapis, czy wprowadzenie zapisu dotyczącego aneksowania umowy w przypadku zmiany wysokości czynszu było dodatkowym wymogiem – poza samym wypowiedzeniem umowy – warunkującym zmianę w tym zakresie czy też jedynym wymogiem, którego zachowanie pozwalało na skuteczne dokonanie podwyższenia stawki czynszu najmu. Wobec braku w tym zakresie stosownych wniosków dowodowych z obu stron niniejszego postępowania należało uznać, że zapis § 6 ust. 2 umowy najmu z dnia 1 marca 2006 r. jest dla nich jasny i nie budzi wątpliwości, odmiennie natomiast strony wywodzą skutki prawne z tego zapisu.

Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt. II Ca 110/14, najem lokalu mieszkalnego (służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) pozostaje pod szczególną ochroną ustawodawcy. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów uniemożliwiają takie ukształtowanie stosunku najmu, które było mniej korzystne dla najemcy, niż przewidują to przepisy tej ustawy. Rzecz jasna nie wyklucza to uregulowań bardziej korzystnych dla najemcy, czego przykładem może być ograniczenie prawa wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu. Poddanie umowy najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza daleko idące ograniczenia w zakresie wypowiedzenia stosunku najmu, które może nastąpić wyłącznie w wypadkach określonych w tej ustawie i z zachowaniem wskazanego tam okresu wypowiedzenia.

Z uwagi na cel ustawy o ochronie praw lokatorów można przyjąć, że jej przepisy wprowadzają minimum wymagań, jakie należy zachować przy wypowiedzeniu stawki czynszu najmu. Nie jest natomiast wykluczone wprowadzenie do umowy najmu zapisów korzystniejszej kształtujących sytuację prawną najemcy. I właśnie przykładem takiego korzystnego dla najemcy zapisu umownego – w ocenie Sądu – jest zapis § 6 ust. 2 umowy najmu zawartej między stronami. Korzystność tego zapisu wyraża się w uzyskaniu zgody czy też akceptacji pozwanego jako najemcy przy zmianie wysokości czynszu najmu. Wydawać by się mogło, że brak zgody najemcy, przy istnieniu uzasadnionych podstaw do podwyższenia czynszu najmu, byłoby podstawą do wypowiedzenia umowy, ale takie wypowiedzenie w niniejszej sprawie nie nastąpiło i nawet powódka na tę okoliczność się nie powoływała. Wobec braku aneksu należało uznać, że strony wiąże czynsz najmu w dotychczasowej niezmienionej wysokości, tj. w wysokości 57,12 złotych.

Sam fakt, że pozwany nie kwestionował zasadności wypowiedzenia czynszu najmu, wcale jeszcze nie oznacza, że zgadzał się i zgadza się na podwyższenie czynszu najmu należnego powódce. Zwłaszcza w sytuacji, gdy z dowodów dołączonych do akt sprawy nie wynika, aby pozwany kiedykolwiek w przeszłości uiścił czynsz w nowej podwyższonej stawce. Z dowodów wpłat wynika, że pozwany płacił tyle, na ile pozwalały mu możliwości majątkowe – były to okrągłe sumy pieniędzy, raz 100 złotych, innym razem 200 złotych, przy czym żadna z tych kwot nie odpowiadała wysokości czynszu najmu, czy to w wysokości niższej wynikającej z treści umowy czy też wskazanej w treści pisma z dnia 23 lutego 2009 r. Faktem jest, że strony umowy najmu nie podpisały aneksu do umowy najmu, na mocy którego zmieniono by wysokość czynszu. Tej okoliczności nie podważała sama strona powodowa, twierdząc jedynie, że dla skutecznego podwyższenia stawki czynszu najmu jest wystarczające zachowanie trybu przewidzianego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z czym jednak Sąd się nie zgadza ze względów, o których mowa była powyżej.

Wprawdzie przeciwko pozwanemu został już w przeszłości wydany prawomocny nakaz zapłaty, którego nie zaskarżył w drodze sprzeciwu, ale mając na uwadze treść orzeczenia (zasądzone odsetki od dnia 10 października 2007 r. do dnia zapłaty) można mieć poważne i w pełni uzasadnione wątpliwości, czy rzeczywiście tym nakazem zapłaty objęto czynsz najmu w nowej podwyższonej wysokości. Jak wynika bowiem z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, nowa podwyższona stawka czynszu najmu miała obowiązywać strony od dnia 1 czerwca 2009 r., a zasądzenie odsetek od dnia 10 października 2007 r. oznaczałoby, że kwota 2.675 złotych dotyczy czynszu najmu wymagalnego już przed tą datą.

Na marginesie powyższych rozważań należy tylko wskazać, że w dokumentacji powódki związanej z dochodzeniem należności czynszowych, jak i podejmowanych działaniach procesowych panuje pewnego rodzaju nieporządek. Powyższe najdobitniej widać na tym, że pozwem, jak się okazało po wyjaśnieniach, była objęta kwota 2.675 złotych, która już została prawomocnie zasądzona nakazem zapłaty z dnia 7 stycznia 2011 r. Być może wynika to z faktu, że strona powodowa na etapie wnoszenia pozwu nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Trzeba też się zgodzić z pozwanym, że pisma będące wezwaniami do zapłaty czynszu najmu rzeczywiście są bardzo lakoniczne i nie zawierają wskazania okresu, za jaki czynsz najmu jest dochodzony. Pisma te nie wskazują również, w jakiej wysokości czynsz najmu jest żądany od pozwanego – czy w kwocie 57,12 złotych czy w kwocie 95,20 złotych. Tym samym pozwany mógł nie wiedzieć, w jaki sposób zostało wyliczone jego zadłużenie z tytułu czynszu najmu. O powyższym pozwany mógł się dopiero dowiedzieć z ostatniego pisma powódki złożonego w niniejszym postępowaniu.

Co więcej, dopiero w toku procesu, na skutek zobowiązania do jednoznacznego określenia, co zostało objęte żądaniem pozwu, pozwany powziął wiedzę o tym, w jaki sposób powódka zarachowywała dokonywane przez niego wpłaty – czy na należności bieżące czy zaległe, i czy stosowała się do jego wskazań zawartych w pokwitowaniach.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu, pozwany w okresie od listopada 2012 r. do września 2015 r., przy stawce czynszu najmu wynoszącej 57,12 złotych, powinien był zapłacić powódce łącznie 1.999,20 złotych, a uiścił w tym okresie kwotę 2.000 złotych. Co istotne, już po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie pozwany dokonał dwóch wpłat po 100 złotych, a nadto w dniu 28 września 2015 r., przed wniesieniem pozwu, wpłacił kwotę 100 złotych, której strona powodowa nie wzięła pod uwagę przy wyliczaniu wysokości dochodzonego pozvem roszczenia, o czym świadczy treść pisma powódki z dnia 31 października 2016 r. (vide: k. 174 akt sprawy). Z zestawienia tego wynika, że pozwany uregulował zadłużenie z tytułu czynszu najmu, co skutkowało oddaleniem powództwa w zakresie żądanej kwoty 1.432 złotych, o czym Sąd orzekł jak w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Zgodnie z przywołanymi przepisami strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Z literalnego brzmienia art. 203 § 2 k.p.c. wynika, że w przypadku cofnięcia pozwu zwrot kosztów procesu przysługuje wyłącznie pozwanemu, o ile zgłosi w tym zakresie wnioski w wymaganym terminie. Tak więc w przypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. W szczególności że cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było wynikiem podniesionych przez pozwanego zarzutów, w tym zarzutu przedawnienia roszczenia z tytułu czynszu najmu.

W konsekwencji Sąd uznał stronę powodową za przegrywającą proces w całości. Do kosztów należnych pozwanemu zaliczono jedynie koszt zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 złotych (vide: pkt III sentencji wyroku).