

Sygn. akt I C 1270/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 czerwca 2023 r. w G.

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko R. A.

o zapłatę

1. utrzymuje nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 27 sierpnia 2019r wydany w sprawie o sygn.. akt I Nc 823/19 w zaskarżonym zakresie w całości – co do należności głównej, uchylając orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu;
2. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu ponad już uiszczoną opłatę od zarzutów.

UZASADNIENIE

Powód Z. K. domagał się od pozwanego R. A. zapłaty kwoty 28.012,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2019 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że dnia 3 listopada 2016 roku strony zawarły umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w R..

Aneksem z dnia 27 kwietnia 2017 roku przedłużono obowiązywanie umowy na czas nieokreślony.

Zabezpieczeniem umowy był weksel in blanco.

Pozwany zaprzestał regulowania należności z tytułu najmu.

Dnia 5 lipca 2019 roku powód uzupełnił weksel in blanco na sumę odpowiadającą zadłużeniu pozwanego. Weksel opatrzone datą płatności na dzień 19 lipca 2019 roku.

Pismem z dnia 5 lipca 2019 roku powód wezwał pozwanego do wykupu przedmiotowego weksla w terminie do dnia 19 lipca 2019 roku. Pozwany nie wykupił weksla.

(pozew – k. 3-6, pismo z dnia 13.08.2019r. – k. 16)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty ponad kwotę 5.127,42 zł oraz złożył zarzut niezgodnego z porozumieniem wypełnienia weksla do kwoty przekraczającej zobowiązanie, które to zobowiązanie faktycznie stanowi kwotę 5.127,42 zł.

Wniósł o obciążenie powoda kosztami postępowania proporcjonalnie do przegranej sprawy.

Pozwany podał, że korzystał z lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 3 listopada 2016 roku. Drugi najemca R. P. nie mieszkał w lokalu – był pracodawcą pozwanego i dokonywał większości opłat. Z uwagi na zaległości powód pozbawił pozwanego korzystania z energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody stosownie do § 6 umowy. Pozwany nie płacił, bo nie miał środków finansowych – utracił pracę. Dnia 21 lipca 2017 roku pozwany opuścił mieszkanie i zamieszkał w Z. z tym, że nie zabrał wszystkich swoich rzeczy. We wrześniu 2017 roku pozwany wraz z małżonką M. A. pojechał po swoje rzeczy (laptop, dwa zegarki, ubrania, pościel, garnki, talerze o łącznej wartości ok. 7-8 tys. zł). Chciał oddać klucz i zdać mieszkanie, ale kiedy usiłował dostać się do mieszkania okazało się, że zamek do lokalu został wymieniony. W rozmowie telefonicznej powód oświadczył, że wyda rzeczy powoda po uiszczeniu przez pozwanego zaległości. W październiku 2017 roku w lokalu najmowanym wcześniej przez powoda paliło się światło. Rozwiązanie umowy nastąpiło przez fakty dokonane – wejście przez powoda i wymianę zamków. Powód od września 2017 roku do kwietnia 2019 roku nie wystosował do pozwanego żadnego wezwania do zapłaty. Dopiero w kwietniu 2019 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty dołączając zestawienie zaległości od lipca 2017 roku do grudnia 2018 roku. Pozwany odpowiedział wzywając do zwrotu swoich rzeczy. Zdaniem pozwanego należne są opłaty za:

- ponowne podłączenie energii w kwocie 150,00 zł (obciążono kwotą 200,00 zł),
- opłaty mieszkaniowe za czerwiec 2017 roku w kwocie 1.443,39 zł, za lipiec 2017 roku w kwocie 1.400,07 zł, za sierpień 2017 roku w kwocie 1.333,96 zł,
- opłaty za wystawienie pisemnego wezwania do zapłaty w łącznej kwocie 200,00 zł (mimo że w umowie wskazano 50,00 zł),
- 600,00 zł za odświeżenie mieszkania

Zdaniem pozwanego nienależne są opłaty za:

- opóźnienie w płatności wg § 6 umowy w kwocie 150,00 zł, ponieważ w § 6 umowy nie została określona opłata za opóźnienie,
- opłata za ponowne podłączenie mediów określona na kwotę ponad 150,00 zł podczas, gdy z § 6 umowy wynika, że opłata ta wynosi 150,00 zł, czyli kwestionuje w zakresie 50,00 zł,
- opłata za nieterminowe płatności w kwocie 100,00 zł, ponieważ w umowie najmu nie została określona taka opłata w podanej kwocie,
- mieszkanie od września 2017 roku do grudnia 2018 roku w łącznej kwocie 21.105,28 zł, ponieważ pozwany nie dysponował już wówczas mieszkaniem, umowa uległa rozwiązaniu – objęte sporem

Nadto zdaniem pozwanego aneks do umowy najmu jest nieważny, albowiem podpis pod nim złożyła osoba nieuprawniona – na aneksie wpisany jest Z. K. reprezentujący P.P.H.U. (...) w G. inaczej niż w umowie najmu, gdzie tam wynajmującym jest powód jako zarządzający nieruchomością.

(sprzeciw – k. 20-23)

W piśmie z dnia 19 marca 2020 roku (k. 51-53) powód podał, że na roszczenie dochodzone pozwem składają się kwoty :

1. 25.282,70 zł:

- a) 1.443,39 zł opłaty mieszkaniowe za czerwiec 2017 roku,
- b) 1.400,07 zł opłaty mieszkaniowe za lipiec 2017 roku,
- c) 1.333,96 zł opłaty mieszkaniowe za sierpień 2017 roku,

- d) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za wrzesień 2017 roku,
 - e) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za październik 2017 roku,
 - f) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za listopad 2017 roku,
 - g) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za grudzień 2017 roku,
 - h) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za styczeń 2018 roku,
 - i) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za luty 2018 roku,
 - j) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za marzec 2018 roku,
 - k) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za kwiecień 2018 roku,
 - l) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za maj 2018 roku,
 - m) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za czerwiec 2018 roku,
 - n) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za lipiec 2018 roku,
 - o) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za sierpień 2018 roku,
 - p) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za wrzesień 2018 roku,
 - q) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za październik 2018 roku,
 - r) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za listopad 2018 roku,
 - s) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za grudzień 2018 roku,
2. 2.129,39 zł – odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia 5 lipca 2019 roku,
3. 600,00 zł tytułem kosztów odświeżenia mieszkania, zgodnie z § 5 umowy najmu.

(pismo z dnia 19.03.2020r. – k. 47-53)

Do pisma z dnia 17 stycznia 2023 roku (k. 339-339v.) pozwany dołączył oświadczenie o potrąceniu z 18 kwietnia 2019 roku (koszty naprawy z kaucją), a także wykaz kosztów naprawy uszkodzonych elementów mieszkania. Miało to dowodzić, że powód we wrześniu 2017 roku zakupił sprzęt do lokalu, a zatem dysponował lokalem już wówczas i doszło do dorozumianego rozwiązania umowy najmu. Pozwany zwrócił uwagę na numerację faktur.

(pismo z dnia 17.01.2023r. – k. 339-339v.)

W piśmie z dnia 14 lutego 2019 roku powód wniósł o pominięcie wyżej wskazanych dowodów jako spóźnionych. Wskazał także, że wymiana sprzętu w lokalu wynikała ze zgłoszenia pozwanego po awanturze z A. P. i uszkodzeniu sprzętów.

(pismo z dnia 14.02.2019r. – k. 347-349)

Stan faktyczny:

Dnia 3 listopada 2016 roku powód Z. K. jako wynajmujący zawarł z pozwanym R. A. oraz R. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku przy ul. (...) w R.. Umowę zawarto na pół roku na okres od dnia jej zawarcia do dnia 30 kwietnia 2017 roku. Umowa mogła być wypowiedziana z zachowaniem 3-miesięcznego okresu

wypowiedzenia po upływie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy. Termin wypowiedzenia przypadał na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemców obowiązywały opłaty m.in. z tytułu: opłaty czynszowej (600,00 zł), opłaty zryczałtowanej z tytułu ogrzewania mieszkania, opłaty administracyjnej, sprzątnięcia klatki schodowej, oświetlenia klatki schodowej, konserwacji domofonu, cyfrowej anteny zbiorczej (500,00 zł) oraz opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ścieków według wskazań liczników oraz wywozu śmieci. Zaległość w opłacie czynszu powyżej 5 dni, poza naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności, spowoduje naliczenie opłaty administracyjnej w wysokości 150 zł zgodnie z § 6 umowy. Umowa zabezpieczona została wekslem własnym in blanco na rzecz wynajmującego.

W imieniu powoda umowę podpisała K. M., która posiadała ku temu umocowanie.

(dowód: umowa najmu – k. 10-11, zeznania powoda – k. 194v.-195v., płyta – k. 197)

Dnia 27 kwietnia 2017 roku powód Z. K. zawarł z pozwanym R. A. aneksem do wyżej wskazanej umowy, przedłużając umowę na czas nieokreślony z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Koszty najmu nie uległy zmianie.

W imieniu powoda aneks podpisała M. Ł. (1), która posiadała ku temu umocowanie.

(dowód: aneks – k. 12, umowa najmu – k. 10-11, zeznania świadka M. Ł. (1) – k. 121v.-122v., płyta – k. 124, zeznania powoda – k. 194v.-195v., płyta – k. 197)

We wrześniu 2017 roku pozwany opuścił mieszkanie, pozostawiając w nim swoje rzeczy osobiste, ale nie było to połączone z oddaniem powodowi kluczy do lokalu.

(dowód: zeznania powoda – k. 194v.-195v., płyta – k. 197, zeznania pozwanego – k. 336v.-337v., płyta – k. 338)

W grudniu 2018 roku powód przy użyciu kompletu zapasowych kluczy wszedł do lokalu, odzyskując nad nim władztwo.

(dowód: zeznania powoda – k. 194v.-195v., płyta – k. 197)

Pismem z dnia 18 kwietnia 2019 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 26.682,70 zł, w czym zawierało się żądanie zapłaty opłat mieszkaniowych w kwotach:

- a) 1.443,39 zł opłaty mieszkaniowe za czerwiec 2017 roku,
- b) 1.400,07 zł opłaty mieszkaniowe za lipiec 2017 roku,
- c) 1.333,96 zł opłaty mieszkaniowe za sierpień 2017 roku,
- d) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za wrzesień 2017 roku,
- e) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za październik 2017 roku,
- f) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za listopad 2017 roku,
- g) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za grudzień 2017 roku,
- h) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za styczeń 2018 roku,
- i) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za luty 2018 roku,
- j) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za marzec 2018 roku,

- k) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za kwiecień 2018 roku,
 - l) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za maj 2018 roku,
 - m) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za czerwiec 2018 roku,
 - n) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za lipiec 2018 roku,
 - o) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za sierpień 2018 roku,
 - p) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za wrzesień 2018 roku,
 - q) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za październik 2018 roku,
 - r) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za listopad 2018 roku,
 - s) 1.319,08 zł opłaty mieszkaniowe za grudzień 2018 roku,
- a także opłata w kwocie 600,00 zł tytułem odświeżenia mieszkania.

(dowód: wezwanie – k. 24 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 55)

Pismem z dnia 18 kwietnia 2019 roku pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu części swojej wierzytelności z tytułu zwrotu kosztów naprawy uszkodzonych elementów w mieszkaniu – jak w dołączonej fakturze na kwotę 1.082,52 zł – z wierzytelnością z tytułu roszczenia o zwrot wpłaconej kaucji w kwocie 1.000,00 zł.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu – k. 340 wraz z wykazem kosztów naprawy – k. 341)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2019 roku pozwany poinformował powoda, że opuścił mieszkanie dnia 21 lipca 2017 roku, a wszelkie roszczenia powinien kierować do R. P..

(dowód: pismo – k. 25 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 26)

Pismem z dnia 5 lipca 2019 roku powód wezwał pozwanego do wykupu weksła wypełnionego na kwotę 28.012,09 zł i opatrzonego datą płatności na dzień 19 lipca 2019 roku.

(wezwanie – k. 13, potwierdzenie nadania – k. 14, kopia weksła – k. 15)

Powód utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 1.500,00 zł miesięcznie. Jego żona nie pracuje. Nie posiadają oszczędności. Na ich utrzymaniu pozostaje 19-letnia kontynuująca naukę córka. Koszt wynajęcia mieszkania wynosi około 3.000,00 zł w czym wspomaga ich teściowa powoda. Powód posiada zadłużenie na kwotę około 80 tysięcy złotych egzekwowane w drodze egzekucji komorniczej.

(dowód: zeznania pozwanego – k. 336v.-337v., płyta – k. 338)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, a także dowodu z zeznań świadków oraz stron.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, w tym zgodności przedstawionych kopii dokumentów z oryginałami, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Pozwany oświadczał zresztą, że złożył podpisy pod umową.

Zeznania świadków oraz stron w kluczowych kwestiach były spójne, a różnice dotyczyły niuansów. Świadek M. Ł. (2) w swoich zeznaniach (k. 121v.-122v., płyta – k. 124) podała, że nie miała pełnomocnictwa pisemnego, ale ustnie do zawierania umów najmu w imieniu powoda, co zresztą potwierdził sam powód. Ten prowadził działalność jednoosobową gospodarczą w zakresie wynajmu lokali. Świadek ta nie była obecna przy zawieraniu umowy z dnia 3 listopada 2016 roku. Podpisała się pod aneksem, ale nie pamiętała szczegółów jego zawarcia. Wydawało jej się, że w okresie lipiec 2017-grudzień 2018 roku mieszkanie było wynajmowane, ale nie wie, kto fizycznie tam mieszkał. Nie pamiętała, kiedy urwał się kontakt z pozwanym. Nie wiedziała również, kiedy powód odzyskał władztwo nad lokalem. Świadek M. A. (żona pozwanego) nie wniosła swoimi zeznaniami (k. 122v.-123, płyta – k. 124) istotnych faktów, już choćby dlatego, że jej relacja była zasłyszana i wydaje się niezbyt precyzyjna, jeśli chodzi o umiejscowienie w czasie. Zeznała, że pojechała z mężem pod lokal – według niej było pod koniec lata, 2 lata temu od czasu składania zeznań, a więc w 2018 roku. Z kolei pozwany wskazywał, że było to rok wcześniej. Podała także, że to mąż poszedł do mieszkania, a ona została w samochodzie. Od męża dowiedziała się, że zamki miały zostać wymienione, a w lokalu paliło się światło. Również w zakresie powrotu męża (pозwanego) do Z. wskazywała na okres 2 lat wstecz od złożenia zeznań, a więc na rok 2018. Jeżeli chodzi o zeznania powoda (k. 194v.-195v., płyta – k. 197), to potwierdził, że Panie M. oraz Ł. powinny mieć jego umocowanie pisemne do zawierania umów. Nie mniej oświadczył, że honoruje umowy podpisane przez Panią M., natomiast podpisywanie umów przez Panią Ł. wynikało z zakresu jej obowiązków. Z jego relacji wynikało, że dokonał otwarcia lokalu pod koniec grudnia 2018 roku przy użyciu zapasowych kluczy, przez co nie było konieczności wymiany zamków. Kwestia pozostawienia przez pozwanego rzeczy w lokalu była poboczna. Twierdził bowiem, że w lokalu nie zostały wartościowe rzeczy. Poza tym pozostawienie rzeczy nie oznacza jeszcze zamiaru pozostania w lokalu, zwłaszcza że nie jest wiadomo, jakie były to dokładnie rzeczy. Mylił się powód twierdząc, że żadna kaucja nie została zapłacona (ale to również miało marginalne znaczenie), skoro pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu w związku ze szkodami w lokalu. Te kwestie natomiast nie były objęte sporem. Co jednak istotne powód nie przyznał, aby kiedykolwiek otrzymał od pozwanego klucze do lokalu. Ten z kolei w swoich zeznaniach (k. 336v.-337v., płyta – k. 338) również nie twierdził, aby tak było. Podał, że miał klucze do lokalu, dawał je R. P., kiedy wyjeżdżał. Podał później jednak, że wydaje mu się, że nie oddał kluczy R. P., ale znalazł jakieś w samochodzie i wrzucił do skrzynki jego firmy w Ż.. Według niego mogły to być klucze od lokalu, ale mógł też klucze oddać R. P. przed wyjazdem do Z.. Na podstawie tak niejasnych twierdzeń nie można ustalić, co pozwany uczynił z kluczami. Nie mniej żaden z tych domniemanych przez pozwanego losów kluczy nie wiązał się z oddaniem ich właścicielowi, dla którego irrelevantne w kontekście wykonania umowy było ich przekazanie osobie trzeciej przez najemcę. Przecież aneks do umowy nie został już podpisany przez R. P., a jedynie przez pozwanego. Pozwany podawał także, że powód wiedział, że pozwany oddał klucze R. P., bo on u niego mieszkał dwie ulice dalej w innym lokalu. Już to twierdzenie poddaje w wątpliwość, to czy R. P. po aneksie korzystał również z lokalu objętego pozwem. Nie jest zresztą wiadomo, dlaczego klucze nie zostały zwrócone powodowi a R. P., który miał przecież inne miejsce pobytu. Ostatecznie pozwany potwierdził, że złożył podpisy pod umowami i zamieszkał w mieszkaniu po podpisaniu umowy. Sam pozwany nie był w stanie dokładnie wskazać do kiedy mieszkał w tym lokalu. Twierdził, że na pewno nie mieszkał dłużej niż sierpień/wrzesień 2018 roku, po czym sprostował, że był to rok 2017. Nie pamiętał, kiedy był ostatnio w lokalu. Precyzował, że pierwsza umowa była do kwietnia. Wówczas mieszkał maksymalnie do sierpnia/września 2017 roku. Po nowej umowie w kwietniu mieszkał 3-5 miesięcy w G. i wrócił na stałe do Z. w 2018 roku. Już te twierdzenia wskazują, że jego zamiarem było podpisanie aneksu i nie podpisał go z uwagi na „podsunięcie go do podpisu”. Warunki umowy uległy zmianie jedynie co długości okresu najmu. Reszta kluczowych postanowień pozostała bez zmian. Jeżeli pozwany nie chciał korzystać z tego lokalu, to z pewnością aneksu by nie podpisał. Pozwany doskonale zdawał sobie sprawę ze skutków tej umowy i czuł się nią związany. Pozwany starał się składać zeznania w sposób ogólny, pozostawiając pole do czynienia domysłów, jednak nie sposób uznać, aby taka taktyka mogła okazać się skuteczna.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 4 k.p.c. zmuszony był do pominięcia dowodu z przesłuchania świadka R. A.. Podejmowano próby przesłuchania świadka w drodze odezwy, przy próbie doprowadzenia przez Policję, a także pisemnie. Świadek ewidentnie starał się uniknąć stawiennictwa w Sądzie, o czym świadczy treść jego pisemnego oświadczenia z k. 264, gdzie wskazał, że nic nie wie w sprawie. Trudno przypuszczać, aby strona umowy najmu nie

posiadała jakiegokolwiek wiedzy, którą mogłaby uznać za przydatną do rozstrzygnięcia w sprawie. Nie zmienia to jednak faktu, że Sąd nie mógł poczynić ustaleń faktycznych na podstawie zeznań tego świadka.

Swoje roszczenia powód wywodził z weksla gwarancyjnego in blanco wystawionego przez pozwanego w celu zabezpieczenia roszczeń powoda wynikających z umowy najmu zawartej dnia 3 listopada 2020 roku, następnie wypełnionego przez powoda na kwotę 28.012,09 zł i opatrzonego datą płatności na dzień 19 lipca 2019 roku.

W związku z powyższym podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 roku – Prawo wekslowe (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 160). Zgodnie z art. 104 Prawa wekslowego odpowiedzialność wystawcy weksla własnego jest taka sama, jak akceptanta weksla trasowanego. Natomiast w myśl art. 28 prawa wekslowego przez przyjęcie trasat zobowiązuje się do zapłacenia weksla w terminie płatności.

Natomiast stosunek podstawowy, stanowiący podstawę wypełnienia weksla wynikał z art. 659 § k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei w art. 669 § 1 k.c. wskazano, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Sąd doszedł do przekonania, że fakt zawarcia umowy oraz aneksu nie budziły wątpliwości. Dokumenty te zostały podpisane przez pozwanego oraz pracowników powoda. Powód potwierdził umocowanie osób występujących w jego imieniu do zawarcia umowy, a także z ostrożności potwierdził umowę stosownie do regulacji art. 103 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Pozwany nigdy nie wystąpił do powoda z wyznaczeniem terminu do potwierdzenia tych czynności, co oznacza, że jego twierdzenia mające podważyć skuteczność umowy stanowiły wyłącznie nietrafioną figurę procesową. Pozwany posiadał świadomość skutków zawartej umowy. Pozwany nie podnosił nawet, aby kiedykolwiek wypowiedział umowę najmu, a także aby istniały ku temu powody. Pozwany nie zdołał również udowodnić, aby powód odzyskał władztwo nad lokalem wcześniej niż przed grudniem 2018 – jak twierdził powód. Tylko z relacji pozwanego wynikało, że nie mógł dostać się do lokalu, a także aby wówczas lokal wykorzystywany był przez osobę trzecią. Zupełnie teoretycznie lokal mógł być użytkowany przez R. P., któremu – jak twierdzi pozwany – ten miał przekazać klucze. Faktyczne niezamieszkiwania pozwanego w lokalu nie zmienia tej oceny, albowiem istotne jest, że lokal aż do grudnia 2018 roku pozostawał w jego dyspozycji. Zresztą sam pozwany twierdził, że w lokalu pozostawił swoje rzeczy. A zatem nie może być mowy o definitywnym opuszczeniu lokalu we wrześniu 2017 roku. Wątpliwe wydaje się zresztą, aby doszło do odcięcia dostaw energii elektrycznej we wrześniu 2017 roku celem przymuszenia pozwanego do zapłaty czynszu, skoro jak twierdzi pozwany – ten wówczas tam nie przebywał. Relacje pomiędzy pozwanym a R. P. również pozostają poza zakresem zainteresowań tak Sądu jak i powoda. Umowa zawarta została z pozwanym i to on zobowiązany był wobec powoda do wydania kluczy po zakończeniu okresu najmu. Co się zaś tyczyło dowodu w postaci wykazu kosztów naprawy uszkodzonych elementów mieszkania (k. 341), to nie daje on podstaw do przyjęcia, że do odzyskania władztwa nad lokalem doszło przed grudniem 2018 roku. Z zestawienia tego nie wynika, kiedy zostały wystawione konkretne faktury. Wskazano co prawda ich numery, ale można jedynie przypuszczać, że ich numeracja powiązana jest z rokiem, w którym je wystawiono. Po drugie – jak twierdził powód – jest równie prawdopodobne, że ten miał te sprzęty zakupione awansem w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie najmu lokali.

Za chybiony uznano zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego w oparciu o art. 5 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stosowanie wymienionego przepisu może więc wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami; przy stosowaniu tego przepisu trzeba mieć też na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności

może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy pozwany wskazywał na odcięcie mediów do najmowanego lokalu, ale po pierwsze nie zostało to wykazane (zerowe zużycie wynikało z niezamieszkiwania w najmowanym lokalu), a po drugie opuszczenie lokalu przez pozwanego nie wynikało z odcięcia mediów. Gdyby tak było, to oznaczałoby, że to najemca nie wywiązywał się z obowiązku zapłaty zgodnie z umową. Jeżeli – jak twierdzi pozwany – nie przebywał w lokalu od września 2017 roku, to bez znaczenia było dla niego, czy lokal posiada wszystkie media. Poza tym pozwany uchybił swoim obowiązkom najemcy – nie opłacał regularnie czynszu, nie zdał lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że roszczenie o zapłatę należności czynszowych za okres od września 2017 roku do grudnia 2018 roku było zasadne, a więc co do objętej pozwem w tym zakresie kwoty 21.105,28 zł. Wątpliwości nie budziło także naliczenie skapitalizowanych odsetek na kwotę 2.129,39 zł szczegółowo wskazane na k. 52-53, tym bardziej, że powód mógłby naliczać odsetki już od czerwca 2017 roku. Zgodnie z umową czynsz płatny był do 5. dnia każdego miesiąca z góry. Po tym terminie comiesięczne należności stawały się wymagalne. W umowie wskazano, że zaległość w opłacie czynszu powyżej 5 dni, poza naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności, spowoduje naliczenie opłaty administracyjnej w wysokości 150 zł zgodnie z § 6 umowy. Oczywiście zastrzeżenie kary umownej w razie niespełnienia świadczenia pieniężnego nie może być skuteczne, nie mniej wykładnia tego zapisu nie prowadzi do wniosku, że powód zrezygnował z naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następującego po dniu wymagalności roszczenia. Były one należne na podstawie ustawy. Upływ okresu 5 dni zaległości w opłacie otwierał jedynie termin do naliczenia kary umownej do już należnych odsetek ustawowych za opóźnienie. Przesądza o tym użycie przyimka „poza”, a zatem czegoś dodatkowego. Gdyby okres 5. dni otwierał termin zarówno do naliczenia kary umownej oraz odsetek ustawowych za opóźnienie trafniejsze byłoby użycie spójnika „oraz” w ten sposób, że upływ 5 dni spowoduje naliczenie wyżej wskazanej kary umownej oraz odsetek ustawowych za opóźnienie. Kara umowna miała być zatem dodatkiem do już naliczanych odsetek. Trudno zresztą przypuszczać, że powód wprowadzając do umowy, nieskutecznie zresztą np. tę karę umowną, zrezygnowałby z należnych mu ustawą odsetek za opóźnienie.

W związku z powyższym Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości i dlatego w punkcie 1. wyroku zgodnie z art. 493 § 4 in fine k.p.c. na podstawie art. 28 w zw. z art. 104 Prawa wekslowego oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. utrzymał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany dnia 27 sierpnia 2019 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 823/19 w zaskarżonym zakresie w całości – co do należności głównej, uchylając orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd podzielił pogląd, zgodnie z którym, jeżeli wniesione zostały zarzuty od nakazu zapłaty, to niezależnie od wskazanego w nich zakresu zaskarżenia, upada w całości zawarte uprzednio w nakazie zapłaty rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W takiej sytuacji koszty powinny zostać zasądzone od nowa w wyroku wydanym po rozpoznaniu zarzutów.

Od zasądzonej kwoty na podstawie art. art. 481 § 2 k.c. oraz art. 48 pkt 1 i 2 Prawa wekslowego należały się odsetki ustawowe za opóźnienie. Zgodnie bowiem z treścią art. 48 pkt Prawa wekslowego posiadacz weksla może żądać od zobowiązanego zwrotnie nieprzyjętej lub niezapłaconej sumy wekslowej wraz z odsetkami, jeżeli je zastrzeżono (pkt 1) oraz odsetek od wysokości sześć od sta, a przy wekslach, wystawionych i płatnych w Polsce, odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia płatności (pkt 2).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 2. wyroku, odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Zważyć należało, iż nieskonkretyzowanie w art. 102 k.p.c. „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającym sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie

w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011 roku w sprawie o sygn. akt II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania, że jest ona wadliwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że pozwany znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej, uniemożliwiającej mu zaspokojenie powoda w zakresie kosztów procesu. Posiada znaczne zadłużenie na kwotę 80 tys. złotych, a nadto jego gospodarstwo domowe utrzymywane jest jedynie z jego dochodów w kwocie około 1.500 zł. Znaczna część kosztów utrzymania ponoszona jest przez teściową powoda. Powyższa sytuacja kwalifikuje się do szczególnie uzasadnionych, o których mowa cytowanym przepisem.