

# UZASADNIENIE

**Strona powodowa Gmina K.** domagała się zasądzenia od pozwanej I. W. kwoty 1947,08 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od 19 kwietnia 2021 r., a nadto o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...) / 8 z 12 listopada 2013r. i pozwana jako najemca zobowiązana jest uiszczać czynsz co miesiąc, w terminie do 10. dnia każdego miesiąca. Pozwana zaniechała opłacania czynszu od lipca 2019r. i zadłużenie za okres od 11 lipca 2019r. do 10 listopada 2020r. wynosi 1790,78 zł, naliczone odsetki od zadłużenia do 29 marca 2021r. to kwota 131,50 zł i koszty upomnień 24,80 zł.

Referendarza Sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku w dniu 18 maja 2021r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu popominawczym, w sprawie sygn. akt I Nc 814/21.

**Pozwana I. W. reprezentowana przez kuratora ustanowionego dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej** wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty i zaskarżyła go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zarzuciła, że brak jest informacji, czy pozwana w spornym okresie zamieszkiwała przedmiotowy lokal oraz w jaki sposób realizowana była umowa najmu zawarta między stronami. Ponadto kurator pozwanej zarzucił, że z przedłożonych dokumentów nie wynika, że wezwanie do zapłaty zostało pozwanej skutecznie doręczone.

## **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strony łączyła umowa najmu zawarta 12 listopada 2013 r. dotycząca lokalu mieszkalnego położonego w (...) / 8 o powierzchni 25,20 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 5 umowy pozwana zobowiązała się do zapłaty comiesięcznego czynszu w kwocie 105,34 za miesiąc. Pozwana zaprzestała uiszczania czynszu od lipca 2019r., zadłużenie pozwanej za okres od lipca 2019r. do listopada 2020r. wyniosło 1790,78 zł (105,34 zł x 17 miesięcy), odsetki naliczone na d29 marca 2021r. to 131,50 zł oraz koszty upomnień to 24,80 zł. Strona powodowa pismem z 8 lutego 2021r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1913,98 zł w nieprzekraczalnym terminie 7 dni. Wezwanie było awizowane i niepodjęte w terminie.

## **Dowód:**

- umowa najmu k. 12 - 13;
- informacja o zadłużeniu z 29.03.2021r. k. 6;
- zestawienie zaległości k. 7;
- ostateczne wezwanie do zapłaty k. 8;
- potwierdzenie nadania i zawrotu przesyłki poleconej k. 9 – 11.

## **W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawą roszczeń strony powodowej była umowa najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie z treścią art. 659 kc w zw. z art. 680 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz ustalania wysokości czynszu najmu regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 t.j. ze zm., dalej jako uopl).

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wykazał, że pozwana I. W. jest głównym najemcą lokalu mieszkalnego położonego w (...)/8, znajdującego się w zasobach strony powodowej. Umowa najmu tego lokalu została zawarta 12 listopada 2013r. i pozwana od lipca 2019r. zaprzestała regulować czynsz na rzecz wynajmującego. Podkreślić należy, że wysokość czynszu ustalona w dniu podpisywania umowy tj. 12 listopada 2013r. na kwotę 105,34 zł obowiązywała do dnia wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie. Pozwana pomimo ciężącego na niej obowiązku nie wywiązywała się w okresie objętym pozwem tj. od lipca 2019r. do listopada 2020r. z obowiązku uiszczania czynszu. Jednocześnie zaprzestała odbierania kierowanej do niej korespondencji. Skoro pozwana nie rozwiązała umowy najmu, nie opróżniła i nie wydała właścicielowi zajmowanego lokalu, to ma obowiązek uiszczać czynsz z tytułu najmu tego lokalu, nawet jeżeli w spornym okresie nie przebywała w miejscu zamieszkania. Strona powodowa udowodniła, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, a także wykazała wysokość i wymagalność dochodzonego roszczenia, a przedłożone do akt dokumenty nie budziły wątpliwości co do ich rzetelności.

Z tego też względu powództwo należało w całości oddać.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. należało obciążyć pozwaną kosztami poniesionymi przez stronę powodową, w tym z tytułu opłaty sądowej 200 zł, zaliczka na wydatki związane z ustanowieniem kuratora 1107 zł oraz kosztami zastępstwa procesowego, które przy wskazanej wartości przedmiotu sporu, zgodnie z §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015r. (Dz.U. z 2018r., poz. 265 t.j.) wynosiły 900 zł. Jednocześnie nakazano stronie powodowej, aby uiszczała na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku 867 zł tytułem uzupełnienia zaliczki i zwrotu wydatków związanych z ustanowieniem kuratora dla nieznannej z miejsc pobytu pozwanej, które zostały tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa.