

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2023 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M. M. (1)**

przeciwko **K. S.**

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanego **K. S.** na rzecz powódki **J. M. M. (1)** kwotę **6.100,00 złotych** (sześć tysięcy sto złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 grudnia 2020 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 stycznia 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 marca 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 12 kwietnia 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 maja 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 czerwca 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 12 lipca 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 400,00 złotych (czteryście złotych) od dnia 11 sierpnia 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 500,00 złotych (pięćset złotych) od dnia 11 września 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 500,00 złotych (pięćset złotych) od dnia 11 października 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 500,00 złotych (pięćset złotych) od dnia 12 listopada 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 500,00 złotych (pięćset złotych) od dnia 11 grudnia 2021 roku do dnia 1 marca 2023 roku,
- od kwoty 500,00 złotych (pięćset złotych) od dnia 11 stycznia 2022 roku do dnia 1 marca 2023 roku;

**II.** zasądza od pozwanego **K. S.** na rzecz powódki **J. M. M. (1)** kwotę **867,00 złotych** (osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu.

**III.** zasądzone w punkcie I i II roszczenie rozkłada pozwanemu K. S. na 35 rat, w tym 34 raty w kwocie po 200,00 złotych (dwieście złotych) każda – obejmujące kwotę należności głównej i kosztów objętych punktem II, zaś ostatnia 35 rata obejmująca pozostałą część należności z tytułu kosztów w kwocie 167,00 złotych (sto sześćdziesiąt siedem złotych) oraz wartość przyznanych w punkcie I i II odsetek,

przy czym są to raty płatne do każdego 10 dnia miesiąca, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu uprawomocnienia się niniejszego wyroku.

Sygn. akt I1C 77/23

## UZASADNIENIE

Powódka J. M. M. (2) wniosła pozew przeciwko K. S. o zapłatę kwoty 6.100 złotych z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 maja 2018 roku.

Powódka stwierdziła, iż w dniu 1 maja 2018 roku pomiędzy jej poprzednikiem prawnym – Parafia Rzymskokatolicką p. w. św. M. A. w G. O. a pozwanym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy 32/2. Powódka nabyła własność nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu.

W dniu 14 lipca 2020 roku wypowiedziała ona umowę najmu w związku z zaległościami z tytułu płatności czynszu. Jednocześnie powódka wypowiedziała wysokość dotychczasowej stawki za najem.

W treści pisma procesowego stanowiącego sprecyzowanie żądania pozwu powódka wskazała, iż dochodzi kwot za okres **od grudnia 2020 roku do stycznia 2022 roku** ze stosownymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od poszczególnych kwot cząstkowych.

(vide: pozew, k. 4-6, pismo procesowe powódki, z dnia 29 czerwca 2022 roku, k. 73-74)

Pozwany wniósł sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty. Oświadczył, iż nie stać go na zapłacenie kwoty dochodzonej pozwem. Wynika to z aktualnych problemów zdrowotnych powoda. Pozwany stwierdził, iż wielokrotnie zwracał się do powódki z prośbą o rozłożenie należności na raty – bezskutecznie. Z podobnym wnioskiem powód wystąpił w niniejszej sprawie.

(vide: sprzeciw, k. 84-85)

### **Stan faktyczny:**

W dniu 1 maja 2018 roku pomiędzy Parafią rzymskokatolicką p. w św. M. A. w G. O., a K. S. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). (...) /2 – na czas określony, to jest na okres od dnia 1 maja 2018 roku do dnia 30 kwietnia 2023 roku. Wysokość czynszu za najem została ustalona w wysokości 100 złotych miesięcznie.

(dowód: umowa najmu, k. 10-12)

W dniu 23 czerwca 2020 roku przedmiotowy lokal został nabyty przez powódkę.

(dowód: umowa, k. 13- 18)

W dniu 14 lipca 2020 roku powódka wypowiedziała umowę ze skutkiem natychmiastowym ze względu na zwłokę w zapłacie czynszu.

W dniu 29 lipca 2020 roku powódka wypowiedziała pozwanemu dotychczasową wysokość czynszu – ustalając czynsz na kwotę 500 złotych miesięcznie. Nowa stawka miała obowiązywać od dnia 1 listopada 2020 roku. Wypowiedzenie zostało wysłane w dni 29 lipca 2020 roku i doręczone w dniu 30 lipca 2020 roku.

(wypowiedzenia i dowody nadania oraz śledzenia przesyłki, k. 28-32)

W dniu 15 września 2021 roku Sąd rejonowy wydał nakaz zapłaty, w którym zasądził od pozwanego K. S. na rzecz powódki J. M. kwotę 1.800,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 marca 2021 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 817 złotych z tytułu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty, k. 33)

Pozwany K. S. pracuje na niepełnym etacie z uwagi na problemy zdrowotne (przepuklinę pękową). Wysokość otrzymywanego przez niego wynagrodzenia to 500 złotych. Pozwany posiada zaległość alimentacyjną w związku z niepłaceniem alimentów na syna. Nie ma innych długów. Konkubina powoda jest zatrudniona na pełnym etacie jako pracownik produkcyjny – otrzymuje wynagrodzenie w wysokości najniższej krajowej. Posiadają jedno dziecko w wieku 20 lat pracujące dorywczo.

Ponoszone wydatki to kwota około 250 złotych miesięcznie w okresie letnim i około 600 złotych w miesiącu zimowym.

### ***Sąd zważył co następuje:***

W powyższej sprawie Sąd poczynił ustalenia na podstawie dokumentów zaofiarowanych przez powódkę i pozwanego oraz na podstawie dowodu z zeznań stron, które uznał za wiarygodne.

Zgodnie z art. 659 kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W ocenie Sądu w powyższej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, ale doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości czynszu.

W zakresie dotyczącym wypowiedzenia umowy najmu należy wskazać, iż najem lokalu mieszkalnego zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów nie może nastąpić ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto wypowiedzenie z przyczyny zalegania z opłatami czynszowymi winno zostać poprzedzone wezwaniem do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego jednomiesięcznego terminu. Tym samym dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu należało uznać za nieskuteczne.

Powyższe nie odnosiło się jednak do wypowiedzenia wysokości czynszu, które zostało dokonane skutecznie, z prawidłowym trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia – co skutkowało uznaniem wysokości czynszu dochodzonego w niniejszym procesie za uzasadniony wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od wskazanych terminów początkowych.

Dokonane przez pozwanego zapłaty z tytułu zaległości nie odnosiły się bezpośrednio do kwot dochodzonych niniejszym procesem, albowiem obejmowały zaległość wynikającą z uprzedniego tytułu wykonawczego.

Mając na względzie powyższe Sąd w punkcie I uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 i 108 k.p.c. uwzględniając wniosek powódki w części, to jest co do kwoty 867 złotych. Na należne koszty strony powodowej składały się: opłata sądowa w wysokości 400 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika profesjonalnego w wysokości 1.800 złotych – to jest łącznie 2.217 złotych kosztów należnych. Mając na względzie sytuację materialną pozwanego Sąd obniżył wartość kosztów należnych korzystając z dobrodziejstwa przepisu art. 102 k.p.c.

Sąd na podstawie przepisu art. 320 k.p.c. rozłożył należność objętą punktem I na raty – w wysokości 200 złotych każda kolejna rata, za wyjątkiem ostatniej 35 raty w wysokości 167 złotych wraz z należnymi odsetkami. W ocenie Sądu wysokość wynagrodzenia za pracę otrzymywanego przez konkubinę powoda ze środków uzyskiwanymi z tytułu

świadczenia 500+ na dziecko pozwala na przyjęcie, iż pozwany jest w stanie podolać obowiązkowi zapłaty zaległości, przy jednoczesnym bieżącym płaceniu czynszu w ustalonej wysokości. Przy ustaleniu wysokości należnych rat Sąd brał pod uwagę dochód uzyskiwany przez wszystkich członków rodziny pozwanego, albowiem wszyscy oni korzystają z wynajmowanego mieszkania.