

Sygn. akt I C 38/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08.11.2016 r.

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko M. C. (1), K. C. (1)

o zapłatę

i sprawy z powództwa wzajemnego M. C. (1), K. C. (1)

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanych M. C. (1) i K. C. (1) solidarnie na rzecz powoda A. K. (1) kwotę 2.020,00 (dwa tysiące dwadzieścia) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 03.11.2015r. do dnia zapłaty.

II. Powództwo A. K. (1) w pozostałym zakresie oraz powództwo wzajemne M. C. (1) i K. C. (1) oddala.

III. Zasądza od pozwanych M. C. (1) i K. C. (1) na rzecz powoda A. K. (1) kwotę 806,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 38/16

UZASADNIENIE

Powód A. K. (1) domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanych M. C. (1) i K. C. (1) solidarnie kwoty 3.300,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 03.11.2015r oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu podniósł, iż strony łączyła umowa najmu nieruchomości położonej w R., a powód jako najemca uiszczył przy zawieraniu umowy kaucję w wysokości 3000 zł tytułem zabezpieczenia ewentualnych kosztów zniszczeń w przedmiocie najmu. Pomimo rozwiązania umowy najmu pozwani nie rozliczyli się z pobranej kaucji. Nadto powód wskazał, że zgodnie z umową uiszczał zaliczki na poczet opłat za energię elektryczną i wodę z kanalizacją, a pozwani nie dokonali rozliczenia tych wpłat. Powód określił wysokość nadpłaty z tego tytułu na kwotę 300 zł.

Pozwani M. C. (1) i K. C. (1) nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili istnienie umowy najmu, łączącej strony, uiszczenie przez powoda kaucji w kwocie 3.000 zł na poczet ewentualnych szkód, powstałych w trakcie trwania umowy oraz dokonywanie przez powoda zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużytej energii elektrycznej i wody. Jednocześnie jednak pozwani wskazali, że po opuszczeniu nieruchomości przez powoda stwierdzili szereg zniszczeń (drzew i krzewów) oraz pozostawiony nieład i brud (nieskoszona trawa, zabrudzone meble, okna, posadzki). Wysokość szkód pozwani określili na kwotę 6.172 zł. Po zaliczeniu na poczet odszkodowania uiszczonej przez powoda kaucji w kwocie 3.000 zł, pozwani określili wysokość

szkody na kwotę 3.172 zł. Nadto pozwani podali, że wniesione przez powoda zaliczki na koszty eksploatacyjne zostały zużyte na pokrycie tych opłat i z tego tytułu strony są wzajemnie rozliczone.

Jednocześnie pozwani M. C. (1) i K. C. (1) wnieśli powództwo wzajemne, domagając się zasądzenia od pozwanego A. K. (1) na ich rzecz kwoty 3.172 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10.11.2015r. oraz kosztami procesu.

Powód – pozwany wzajemny A. K. (1) nie uznał powództwa wzajemnego i wniósł o jego oddalenie w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 13.04.2015r. strony – M. C. (1) i K. C. (1) jako wynajmujący oraz A. K. (1) jako najemca - zawarły umowę najmu zabudowanej nieruchomości położonej w R. gmina G.. W umowie tej strony wskazały, że wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy, najemca będzie ponosił – niezależnie od czynszu – koszty związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości poprzez zaliczkowe uiszczanie na rzecz wynajmujących kwoty 250 zł miesięcznie. Zaliczki te będą – wedle umowy – obejmowały koszty energii elektrycznej i wody wraz z kanalizacją. W umowie tej pozwani (powodowie wzajemni) M. C. (1) i K. C. (1) potwierdzili otrzymanie od powoda (pozwanego wzajemnego) A. K. (1) kwoty 3.000 zł tytułem kaucji zabezpieczającej pokrycie kosztów ewentualnych zniszczeń w przedmiocie najmu. Strony ustaliły, że owa kaucja zostanie rozliczona w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu, a wynajmującym będzie przysługiwało prawo potrącenia wszelkich nie uiszczonych należności związanych z pokryciem ewentualnych zniszczeń.

dowód: umowa k 19-23

Po zawarciu umowy najmu pozwani (powodowie wzajemni) przekazali nieruchomość powodowi (pozwanemu wzajemnemu), nie sporządzając żadnego protokołu zdawczo-odbiorczego, a powód (pozwany wzajemny) A. C. nie zgłaszał wówczas żadnych zastrzeżeń do stanu nieruchomości.

dowód: zeznania powoda k 254v-255

zeznania pozwanej k 285

zeznania świadka A. K. k 253-254

W maju 2015r. powód (pozwany wzajemny) poinformował pozwanych (powodów wzajemnych), że będzie zmuszony rozwiązać umowę najmu, a pozwani (powodowie wzajemni) zaproponowali sposób jej rozwiązania. Ostatecznie nie doszło do porozumienia w tej kwestii, wobec czego pozwani (powodowie wzajemni) wypowiedzieli umowę ze skutkiem natychmiastowym, zakreślając 3 dniowy termin do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości. Powód A. K. otrzymał wypowiedzenie w dniu 22.06.2015r., zaś w dniu 25.06.2015r. powód (pozwany wzajemny) opuścił nieruchomość pozwanych (powodów wzajemnych). W dniu 26.06.2015r. pozwani (powodowie wzajemni) weszli w posiadanie nieruchomości, która nie była wysprzątana. Trawa w ogrodzie nie była skoszona, a na niektórych drzewkach iglastych widoczne było podsuszone igliwie.

dowód: zeznania powoda k 254v-255

zeznania pozwanej k 285

zeznania świadka A. K. k 253-254

zeznania świadka K. S. k 200

pismo k 12

aneks k 77

W dniu 15.07.2015r. pozwani (powodowie wzajemni) M. C. (1) i K. C. (1) zapłacili firmie K (...) A Sp. z o.o. w K. kwotę 1.960 zł za wykonane prace przy sprzątanii i myciu nieruchomości w R. oraz prace pielęgnacyjne przy zieleni na działce w R.. W dniu 20.08.2015r. pozwani (powodowie wzajemni) zapłacili w/w firmie kwotę 490 zł za wykonane prace pielęgnacyjne przy zieleni na ich działce. W dniach 15.09.2015r. i 12.10.2015r. pozwani (powodowie wzajemni) ponownie rozliczyli wykonane prace pielęgnacyjne w kwotach po 490 zł.

dowód: zeznania pozwanej k 285

faktura k 272-275

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest zarówno treść umowy stron, uiszczenie przez A. K. kaucji w kwocie 3.000 zł, niezwrócenie owej kaucji przez pozwanych (powodów wzajemnych), uiszczanie przez powoda zaliczek na poczet kosztów energii elektrycznej i wody w kwotach po 250 zł miesięcznie, rozwiązanie umowy najmu przez pozwanych (powodów wzajemnych), brak przekazania nieruchomości przez powoda (pозwanego wzajemnego) A.K. pozwanym (powodom wzajemnym), jak i rozliczenie przez pozwanych (powodów wzajemnych) M. C. (1) i K. C. (1) faktur wobec firmy K (...) A Sp. z o.o. w K. za prace porządkowe i pielęgnacyjne w spornej nieruchomości. Wynika to wprost ze zgodnych twierdzeń stron, nie wspominając nawet o dowodach bezosobowych w postaci umowy stron i faktur.

W takiej sytuacji sporne pozostały kwestie stanu, w jakim powód A. K. (1) pozostawił nieruchomość pozwanych po zakończeniu umowy najmu i ewentualna wysokość kosztów, niezbędnych dla przywrócenia przedmiotu umowy do stanu, w jakim najemca wszedł w jego posiadanie. O ile bowiem powód twierdził, że poza nieskoszoną trawą stan nieruchomości, w jakim ją pozostawił był dobry i nie wymagał żadnych nakładów, o tyle pozwani M. C. i K. C. podnosili, że zastali brudne okna, zabrudzone tapicerki i posadzki, wysuszone drzewka i krzewy ozdobne.

Nadto, zagadnieniem pozostającym w strefie spornej pozostawało rozliczenie kosztów energii elektrycznej i wody z kanalizacją, zużytych przez powoda A. K. w okresie obowiązywania umowy najmu, w szczególności w kontekście uiszczonych przez powoda zaliczek.

Analizując pierwsze z wymienionych wyżej zagadnień spornych Sąd dostrzegł przede wszystkim fakt, że strony nie sporządziły w dniu przekazywania nieruchomości powodowi A. K. protokołu zdawczo-odbiorczego lub jakiegokolwiek innej dokumentacji, obrazującej stan przekazywanej nieruchomości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że do samego przekazania przedmiotu najmu doszło, a powód wszedł w jego posiadanie i przez następne dwa miesiące z niego korzystał. Wprawdzie zatem powód A. K. (1) oraz świadek A. K. (3) zgodnie zeznawali, że w chwili obejmowania spornej nieruchomości jej stan nie był zadawalający (dom był zaniedbany, występowały usterki techniczne, związane z brakiem ciepłej wody, nieprzymocowaną wanną, niesprawnymi rolnkami szuflad), to jednak dostrzec trzeba, że owe uwagi zostały zgłoszone po raz pierwszy w piśmie z 29.06.2015r., czyli po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu nieruchomości przez powoda A. K.. Należy je zatem potraktować bardziej jako element sporu pomiędzy stronami, wynikłego wskutek niedojścia do porozumienia w sprawie zakończenia umowy i nagłego rozwiązania tejże umowy przez wynajmujących z jednoczesnym zagrożeniem usunięcia rzeczy powoda (vide k 12), niżli przedstawienie rzeczywistego obrazu przedmiotowej nieruchomości w chwili jej przejmowania przez powoda. Strona powodowa zresztą nie podjęła nawet próby wykazania, by dokonywała napraw domu w R., zgodnie z treścią pisma z 29.06.2015r. (vide k 15-16). Poza tym kwestie te nie były objęte przedmiotem sporu. W tej sytuacji przyjąć należało, że stan nieruchomości w dniu 13.04.2015r. nie budził zastrzeżeń najemcy. Innymi słowy powód A. K. wszedł w posiadanie czystego lokalu i wypielęgowanej działki.

Kolejną kwestią, którą dostrzegł Sąd jest brak przekazania nieruchomości przez powoda A. K. po zakończeniu umowy najmu i brak tym samym protokołu zdawczo-odbiorczego lub innej dokumentacji, obrazującej jej stan w czerwcu 2015r. Ma to pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, tym bardziej w sytuacji, gdy strony przedstawiały w radykalnie odmienny sposób czystość i porządek w domu oraz na działce po wyprowadzce powoda.

Obie strony zaprezentowały zdjęcia działki, twierdząc, że zostały one wykonane w chwili wyprowadzki (powód k 104) i przejęcia nieruchomości (pозwani k 86). Wskazany materiał fotograficzny obrazuje jednak wyłącznie, w większym lub mniejszym stopniu, działkę, a w szczególności drzewka iglaste z widocznym podeschniętym miejscowo igliwem. Żadne jednak ze zdjęć nie przedstawia wnętrza domu. Na tej podstawie nie można zatem określić czystości i porządku (lub nieporządku) pozostawionego w domu przez powoda i to tym bardziej, że strony wzajemnie kwestionowały autentyczność materiału fotograficznego. W takiej sytuacji Sąd oparł się na „Aneksie do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 26.06.2015r.”, czyli piśmie, sporządzonym przez pozwaną K. C. (1) (k 77) w obecności świadka K. S., a konkretnie na treści pkt 2 tego pisma. Stwierdzono tam bowiem, że lokal wymaga sprzątnięcia tj. czyszczenia kanap, wc, sanitariatów, podłóg i okien. Przesłuchany w charakterze świadka K. S. potwierdził, że mieszkanie nie było wysprzątnięte. I wprawdzie świadek A. K. zeznała, że w momencie, kiedy opuszczała nieruchomość wraz z powodem, jej stan był prawidłowy, to jednocześnie przyznała, że zaprzestała mieszkania tam już na około dwa tygodnie przed zabraniem rzeczy, a sama decyzja o zakończeniu umowy najmu i opuszczeniu nieruchomości zapadła jeszcze w maju 2015r. Z zeznań świadka A. K. można zatem wysnuć wniosek, że skoro nie zamieszkiwała w spornym domu, ani też powód tamże nie zamieszkiwał przez okres co najmniej 2 tygodni i oboje nie mieli już zamiaru tamże zamieszkiwać, to zapewne lokal nie był w tym czasie sprzątnięty. Potwierdzeniem zresztą słuszności tego wniosku mogą być zeznania świadka A. K., w których stwierdziła, że z uwagi na niezamieszkiwanie, w tym okresie nie była koszona trawa. Tę ostatnią okoliczność potwierdził także powód A. K.. W tej sytuacji Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej K. C., zeznaniom świadków K. S., A.K. i zapisom zawartym w piśmie k 77, oczywiście co do nieładu pozostawionego w spornym domu przez powoda po jego wyprowadzce. Z zeznaniami tymi oraz zapisami pisma z k 77 koresponduje zresztą treść faktury (k 272) w pozycjach : odkurzenie, mycie podłóg, czyszczenie fug salon, pranie chemiczne kanap, pranie materaca, mycie okien z fugami, koszenie ogrodu. Na treści wskazanej faktury też Sąd oparł się przy określaniu wysokości kosztów, poniesionych przez pozwanych w związku z koniecznością wykonania prac porządkowych i przywrócenia lokalu do prawidłowego stanu. W efekcie Sąd przyjął, że pozwani wydatkowali na opisane wyżej prace kwotę łączną 1.280 zł. Jednocześnie, uwzględniając treść § 4 pkt 4 umowy najmu łączącej strony, Sąd przyjął, że owa kwota 1.280 zł podlegała potrąceniu przez pozwanych (powodów wzajemnych) z kaucji, uiszczonej przez powoda A. K. (1) przy zawieraniu przedmiotowej umowy. Tym samym - po rozliczeniu kwoty 1.280 zł, pozostała część uiszczonej przez powoda kaucji, podlegała zwrotowi. Na uwagę w tym miejscu zasługuje to, że kaucja – zgodnie z § 4 pkt 4 umowy stron – winna była być rozliczona przez pozwanych M. C. i K. C. w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy. Skoro zatem strony ostatecznie uznały, że umowa została rozwiązana w dniu 25.06.2015r., to termin rozliczenia kaucji upływał w dniu 25.07.2015r. i od tej pory pozwani pozostawali w zwłoce. Powód domagał się jednak w pozwie odsetek od dochodzonej kwoty, wynikającej z obowiązku zwrotu kaucji, dopiero od dnia 03.11.2015r. Mając na uwadze powyższe rozważania oraz treść żądania strony powodowej należało orzec jak w pkt I.

Przechodząc z kolei do kwestii stanu ogrodu w chwili opuszczania nieruchomości przez powoda A. K. w czerwcu 2015r., to wskazać na początku należy na bezsporny fakt posiadania przez powoda A. K. dwóch psów, które – wraz z powodem – zamieszkiwały w spornej nieruchomości. Dalej wskazać trzeba, że powód – po zamieszkaniu w R. w kwietniu 2015r. zabezpieczył drzewka, rosnące na działce pozwanych, specjalnymi siatkami, które uniemożliwiały w/w psom oddawanie moczu na owe rośliny. Ten ostatni fakt potwierdziła pozwana K. C., podając, że tydzień po przekazaniu nieruchomości powodowi była na spornej działce i widziała omawiane zabezpieczenia. Co więcej – pozwana potwierdziła, że te zabezpieczenia były odpowiednie. Następnie wskazać należy, że rzeczywiście niektóre zdjęcia, zaprezentowane przez strony przedstawiają rośliny iglaste z widocznym, podeschniętym miejscowo igliwem. W tym jednak miejscu podkreślić trzeba, że żadna ze stron nie zaoferowała skutecznie dowodu, że owo podeschnięte miejscowo igliwie było skutkiem działalności psów powoda A. K.. Samo bowiem podsychanie i brązowienie igliwia może mieć różnorakie przyczyny jak np. niesprzyjające podłoże, niewłaściwe podlewanie lub nawożenie, działalność szkodników podziemnych, uszkodzenie mechaniczne korzeni itp. W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że roślinność iglasta i ozdobna na działce pozwanych była zabezpieczona przed skutkami obecności psów powoda, przynajmniej w okresie początkowym (kwiecień 2015r.). Brak jest przy tym jakiegokolwiek dowodu, potwierdzającego czasokres usunięcia tego zabezpieczenia. Co więcej – jak wynika z zeznań świadka A. K. oraz powoda A. K., powód z rodziną przebywał poza nieruchomością w R. już od maja 2015r. Innymi słowy – już od maja 2015r. po działce pozwanych nie biegały psy powoda. Nie negując zatem twierdzeń pozwanych, iż powodem podsychania iglaków mogła

być obecność psów powoda i brak zabezpieczenia roślin, należy stwierdzić, że w toku procesu nie wykazano w żaden sposób, że owo wędnięcie iglaków było wyłącznym skutkiem oddawania moczu przez psy powoda i to tym bardziej zważywszy na fakt, że obecność owych psów trwała maksymalnie 1,5 miesiąca, z czego co najmniej przez tydzień roślinność była dobrze zabezpieczona. Ciężar dowodu w tym zakresie niewątpliwie spoczywał na stronie pozwanej (powodach wzajemnych), skoro twierdziła, że wskutek działań powoda A. K. poniosła szkodę. Strona pozwana (powodowie wzajemni) nie udźwignęła ciężaru dowodu, poprzestając na stwierdzeniu, że drzewka i krzewy zostały zniszczone przez psy powoda. Taki też zresztą zapis znalazł się w „Aneksie do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 26.06.2015r.” (k 77), gdzie pozwana K. C. oraz świadek K. S. stwierdzili, że „drzewa i krzewy ozdobne w ilości 13 szt. tuja kolumnowa uszkodzone przez psy będące własnością najemcy; 4 szt. tuja kula uszkodzone przez psy będące własnością najemcy”. Świadek K. S. w swoich zeznaniach stwierdził nawet, że pies obsikiwał drzewka (k 200). Dokonując analizy cytowanych stwierdzeń i zeznań należy jednak dostrzec, że świadek K. S. nie był ani razu na działce pozwanych, gdy ta pozostawała w posiadaniu powoda A. K.. Świadek ten zatem nie widział ani tego, by psy powoda oddawały mocz na sporne drzewka, ani tego, że roślinność iglasta była lub nie była zabezpieczona przed psami. Świadek ten nie jest też z zawodu osobą, posiadającą jakąkolwiek wiedzę z zakresu pielęgnacji roślin iglastych. Prowadzi to wniosku, że zarówno kategoryczne sformułowania zapisane w piśmie pt; „Aneks ...” (k 77), jak i równie kategoryczne stwierdzenia podczas przesłuchania nie stanowią odzwierciedlenia faktów, a jedynie przypuszczenia świadka. Podobnie rzecz się przedstawia z twierdzeniami pozwanej K. C., która również nie widziała sposobu zachowania psów powoda na spornej działce, a jednocześnie formułowała kategoryczne twierdzenia, iż jedyną przyczyną podsychania iglaków była obecność psów powoda. Konsekwencją podniesionych wątpliwości była odmowa udzielenia wiary zeznaniom świadka K. S. i pozwanej K. C. w omawianej materii.

Mając na uwadze powyższe, Sąd stanął na stanowisku, że brak jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności powoda (pозwanego wzajemnego) za podsychanie drzew i krzewów pozwanych, a tym samym do obciążenia powoda (pозwanego wzajemnego) kosztami prac renowacyjno-pielęgnacyjnych. Będąc zresztą przy owych kosztach nie sposób nie dostrzec rozbieżności pomiędzy ilością drzew i krzewów rosnących na działce pozwanych i będących przedmiotem prac pielęgnacyjnych. Otóż zgodnie pismem pt „Aneks ...” (k 77) uszkodzeniu miały ulec tuje - łącznie 17 sztuk. Z faktury na k 272 wynika tymczasem, że podcięciu i nawożeniu podlegało 11 sztuk tui, 3 sztuki niezidentyfikowanych krzewów ozdobnych wysokich i 5 sztuk innych niezidentyfikowanych krzewów ozdobnych wysokich. Łącznie zatem pracami pielęgnacyjnymi objęto 19 sztuk drzew i krzewów. Co więcej – w toku procesu żadna ze stron nie podjęła nawet próby określenia, ile w ogóle oraz jakiego rodzaju drzewek i krzewów ozdobnych znajduje się na działce pozwanych w R., nie wspominając o tym, by wykazać, ile rzeczywiście roślin uległo podsuszeniu. Również ta kwestia nie pozwalała na uwzględnienie roszczenia pozwanych (powodów wzajemnych). Dodatkowo należy wskazać, że wątpliwości budzą również zapisy faktury z k 272 co do charakteru i zakresu prowadzonych zabiegów pielęgnacyjnych przy roślinności pozwanych. Wystawca faktury zawarł bowiem zapis: „Podcięcie i nawożenie zniszczonych...” Strona pozwana (powodowie wzajemni) nie wskazała, na czym owe prace miałyby polegać, nie wspominając o udowodnieniu zasadności przeprowadzenia konkretnych prac i zakresu robót, potrzebnych dla zapewnienia zdrowia poszczególnych roślin. Wreszcie – już na samym marginesie – wskazać należy, że niejaki wątpliwości budzi potrzeba comiesięcznego nawożenia roślin (szt. 19), w tym iglaków. Przenawożenie roślin jest bowiem równie niekorzystne jak brak zasilania, choć oczywiście kwestie te są wysoce specjalistyczne i winne być oceniane przy wykorzystaniu osób dysponujących wiedzą fachową.

W konsekwencji powyższych rozważań, dotyczących kaucji, uiszczonej przy zawieraniu umowy przez powoda, obowiązku zwrotu owej kaucji przez pozwanych po rozwiązaniu umowy, zasadności i wysokości kwot podlegających potrąceniu przez pozwanych z tejże kaucji, a wynikających z naganego stanu nieruchomości, pozostawionego przez powoda po wyprowadzce i wreszcie kosztu przywracania spornej nieruchomości do stanu pierwotnego, Sąd uznał, że jedynie opisana wyżej kwota 1.280 zł podlega potrąceniu przez pozwanych, zaś kwota 1.720 zł winna być zwrócona powodowi. Tym samym Sąd uznał niezasadność powództwa wzajemnego M. C. (1) i K. C. (1), o czym orzekł w pkt II wyroku.

Ostatnią kwestią podlegającą analizie w niniejszej sprawie było rozliczenie kosztów eksploatacyjnych, wynikłych z posiadania nieruchomości przez powoda. Zgodnie z umową stron powód uiszczał zaliczki w wysokości po 250 zł miesięcznie na poczet kosztów wody, kanalizacji i energii elektrycznej. Ta okoliczność nie była kwestionowana w toku procesu. Zauważenia wymaga przy tym, że umowa najmu, łącząca strony nie zawierała żadnych precyzyjnych zapisów w przedmiocie zasad i terminów dokonywania rozliczeń owych zaliczek i wspomnianych kosztów. Przyjąć zatem należy, że najpóźniej z dniem rozwiązania umowy stron, wynajmujący winni byli dokonać stosowego rozliczenia, z wyszczególnieniem zarówno otrzymanych zaliczek, jak i rzeczywistych kosztów energii elektrycznej, wody i kanalizacji. Kwestia ta zresztą nie powinna nastroczać pozwanym większych problemów, skoro - należy domniemywać - dysponują oni stosownymi fakturami, dowodami wpłat itp. dokumentami, potwierdzającymi wysokość poniesionych kosztów. Strona pozwana jednak - ani po rozwiązaniu umowy, ani też w toku procesu nie przedstawiła żadnego rozliczenia kosztów mediów, objętych zaliczkami, poprzestając na stwierdzeniu, że powód nie zalega pozwanym z tego tytułu. Nie ulega wątpliwości, że powód wraz z rodziną korzystał w okresie zamieszkiwania w R. z energii elektrycznej, wody i kanalizacji. W związku z tym zobowiązany był do zapłaty za zużyte media. Nie ulega też wątpliwości, że to na stronie pozwanej ciążył obowiązek dokonania rozliczenia omawianych kosztów. Jeśli zatem pozwani nie przedstawili jakiegokolwiek rozliczenia poniesionych wydatków, to w skrajnym wypadku można by wręcz przyjąć, że owi pozwani nie ponieśli żadnych kosztów, związanych z omawianymi mediami, a otrzymane przez nich zaliczki powinny ulec zwrotowi w całości. Oczywiście - o czym wspomniano powyżej - pozwani musieli ponieść koszty energii, wody i kanalizacji. Tym niemniej, zgodnie z art. 6 kc, to na pozwanych spoczywał ciężar wykazania poniesionych kosztów. Skoro zatem ciężaru tego nie udźwignęli, to zasadnym było zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 300 zł tytułem zwrotu pobranych i nierozliczonych zaliczek. O odsetkach Sąd orzekł mając na względzie wezwanie do zapłaty z 20.10.2015r., doręczone pozwanym w dniu 26.10.2015r., zawierające 7 dniowy termin dokonania rozliczenia. Od dnia 3.11.2015r. pozwani zatem pozostają w zwłoce z zapłatą kwoty 300 zł, co nakazywało orzeczenie jak w pkt I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w pkt III orzeczenia po myśli art. 100 kpc. Na koszty strony powodowej (pozwany wzajemny) składają się: 100 zł opłaty od pozwu, 1.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika powoda oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Koszty pozwanych zresztą są analogiczne. Uwzględniając fakt, że powód wygrał sprawę w 80,6 %, zaś przegrał w 19,4 % Sąd dokonał obliczeń natury matematyczno-rachunkowej, w wyniku czego ustalił, że pozwani winni zwrócić powodowi kwotę 806 zł. Tak też Sąd orzekł w pkt III wyroku.