

Sygn. akt I C 935/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Michał Wiekiera
Protokolant:	starszy protokolant Magdalena Lewandowska-Born

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2019 r. w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko Stowarzyszeniu im. Św. J. P. II Pomoc Potrzebującym (...) Bankowi z Drugiej Ręki z siedzibą w R.

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do kwoty 2500 zł;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I C 935/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 sierpnia 2017 roku wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód, (...) Państwowe Spółka Akcyjna

z siedzibą w W. (dalej także (...) S.A. w W.), domagała się od pozwanego Stowarzyszenia im. Św. J. P. II Pomoc Potrzebującym (...) Bank z Drugiej Ręki z siedzibą w R. (dalej także Stowarzyszenie) zapłaty kwoty 2.500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od 31 marca 2017 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podniosła, iż pozwany w ramach stosunku najmu korzystał z nieruchomości powoda. Z tego tytułu stronę pozwaną obciążają opłaty czynszowe oraz inne opłaty dodatkowe związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości na okoliczność, czego wystawione zostały stosowne faktury VAT. Strona pozwana pomimo wezwania do zapłaty nie uregulowała powodowi należnych opłat.

Pismem z 2 października 2017 roku powódka cofnęła częściowo powództwo co do kwoty 2500 zł w związku z dokonaniem przez pozwaną wpłaty w tej kwocie

4 września 2017 roku. Podtrzymała żądanie w zakresie odsetek w kwocie 75,27 zł i kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z dnia 10 sierpnia 2018 roku uwzględniono powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana domagała się oddalenia powództwa oraz o zasądzenia kosztów procesu. Zgłosiła zarzut bezpodstawności dochodzenia przez powódkę roszczeń już wcześniej spełnionych, a także złamania przez powódkę ustaleń stron, co do rozłożenia zaległości na raty. Podniosła, że (...) S.A. w W. posiada złożony przez pozwanego depozyt, wynoszący 15.822,72 zł, z którego powódka mogła zaspokoić swoje roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 9 września 2014 roku strony zawarły umowę nr (...) _ (...) (...) najmu lokalu o powierzchni 536 m² położony w budynku dworca w R. ul. (...), o nr inwentarzowym (...) posadowiony na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Czynsz podstawowy został określony na kwotę 4.288 zł netto miesięcznie (stawka 8 zł za 1 m²). Celem zabezpieczenia wykonania umowy ustalono m.in. kaucję w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu podstawowego brutto tj. 15.822,72 zł. Opłaty za media i usługi zostały określone w załączniku nr 10 do umowy, który został anektowany 14 września 2015 roku.

(umowa najmu k. 64-103)

Zgodnie z postanowieniami anektowanego załącznika nr 10 do umowy opłata za centralne ogrzewanie została ustalona ryczałtowo na 4 zł za 1 m² zajmowanej powierzchni, przy uwzględnieniu że powierzchnia całego lokalu wynosiła 536 m².

(umowa najmu k.100-101)

2 sierpnia 2017 roku strony zawarły porozumienie do ww. umowy najmu w zakresie opłat za media i usługi. Z dniem wejścia w życie porozumienia, tj. 1 sierpnia 2017 roku postanowienia umowy z 9 września 2017 roku w zakresie opłat za media i usługi utraciły moc. Zgodnie z § 2 pkt. 1 porozumienia opłaty za media zostały ustalone zgodnie z zindywidualizowanym zużyciem przez Najemcę. Ustalono zaliczkę na poczet centralnego ogrzewania w wysokości 5,31 zł netto za m².

(porozumienie k.102-102v.)

16 marca 2017 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 10.268,95 zł z terminem płatności do 30 marca 2017 roku – gdzie jako cenę jednostkową wskazano 5,18 zł za metr kwadratowy.

(faktura k. 14)

Stowarzyszenie zwracało się do (...) S.A. w W. w dniu 18 maja 2017 roku z zapytaniem o możliwość rozłożenia należności wynikającej z faktury VAT nr (...) na 4 raty. Nadto poinformowała, iż dokonała w całości płatności należności wynikających z poprzedniej faktury (...) w kwocie 6.914,19 zł.

(korespondencja stron k.50-51, faktura k. 52)

21 lipca 2017 roku powódka skierowała do pozwanej przesądowe wezwanie do zapłaty niezapłaconej kwoty z ww. faktury w kwocie 5.000 zł w terminie do 4 sierpnia 2017 roku.

(wezwanie k.15)

Stowarzyszenie dokonywało spłaty należności w ratach przelewami na kwoty 2.768,95 zł w dniu 7 czerwca 2017 roku, 2.500 zł 4 lipca 2017 roku, 2.500 zł 7 sierpnia 2017 roku, 2.500 zł 1 września 2017 roku.

(potwierdzenia przelewu k. 46-49)

Na płatność ratalną zadłużenia nie było zgody ze strony (...) S.A. w W..

(zeznania świadka B. B. k. 118v., zeznania świadka H. P. k. 118-119, zeznania świadka E. L. k.159-160)

Przedstawiono również faktury źródłowe wystawione przez Przedsiębiorstwo (...) S.A. w J..

(faktury k. 123-144)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zeznań świadków, które to Sąd uznał za wiarygodne albowiem korelują ze sobą tworząc zwartą i logiczną całość.

W zakresie zeznań świadków B. B., H. P., E. L. Sąd dał im wiarę, w zakresie ustalenia, iż powódka nie wyraziła zgody na spłatę ratalną zadłużenia i że nie było takiej praktyki po jej stronie. Również pozwana nie przedłożyła odpowiedzi powódki na jej zapytanie w przedmiocie rat. Tym samym Sąd uznał, że to była indywidualna decyzja pozwanej bez zgody strony powodowej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strony łączyła umowa najmu i zgodnie z treścią art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Z kolei w myśl art. 669 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Stosownie do treści art. 680 k.c. wskazane wyżej przepisy stosuje się do najmu lokalu. Umowa zawarta przez strony odpowiadała warunkom przewidzianym przez przepisy kodeksu cywilnego o najmie lokalu.

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu, jeszcze przed rozpoczęciem rozprawy, bez zrzeczenia się roszczenia przez stronę powodową odnośnie kwoty 2.500 zł względem Stowarzyszenia, w z związku z jej uiszczeniem przez pozwanego we wrześniu 2017 roku, Sąd w tym zakresie w punkcie 1 wyroku umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c.

W nie uchylonej części powództwo podlegało oddaleniu.

Przede wszystkim zwrócić uwagę należy na to, że pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że została zawarta pomiędzy nimi umowa najmu. Spór dotyczył należności za dostarczone do lokalu pozwanego ciepło w zakresie faktury numer (...). Zdaniem strony powodowej pozwany posiadał z tego tytułu zaległość w kwocie 2.500 zł. Z kolei pozwany podnosił, że powód dochodził należności już uiszczonej.

Zgodnie ze wspomnianym już art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zatem z przepisów wynika jedynie dla najemcy obowiązek zapłaty czynszu. Natomiast, co do innych opłat takich jak opłata za wodę, światło, gaz itp. ustawodawca pozostawił stronom swobodę co do ułożenia stosunku umownego. Najemca może płacić te świadczenia np. bezpośrednio podmiotom je dostarczającym lub wynajmującemu nie wykluczone jest także że strony ustalą czynsz w takiej wysokości że pokrywać on będzie wszelkie świadczenia i będzie to jedyna opłata najemcy. Także przy przepisach o najmie lokali nie ma szczególnych przepisów dotyczących innych opłat jedynie w art. 688¹ § 1 k.c. wspomina się iż za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące osoby pełnoletnie, użycie słowa „zamieszkujące” wskazuje iż dotyczy to lokalu mieszkalnego.

Opłaty eksploatacyjne podzielić można na dwie grupy – opłat związanych bezpośrednio z korzystaniem z przedmiotu najmu oraz opłat związanych z budynkiem, w którym jest on położony. Pierwszą grupę stanowi szeroko rozumiana kategoria mediów dostarczanych do przedmiotu najmu (np. energia elektryczna, woda, ogrzewanie, telefony

stacjonarne, internet itp.). W przypadku tej grupy kosztów najbardziej miarodajną i postulowaną metodą ich obliczania jest zainstalowanie w przedmiocie najmu liczników mierzących faktyczne zużycie mediów oraz ich bezpośrednie rozliczanie przez najemcę z dostawcą mediów. Możliwe jest również obliczanie tych kosztów na podstawie refaktur wystawionych przez wynajmującego na podstawie faktur dostawców mediów bez dodatkowej marży czy kosztów.

Zgodnie z treścią umowy najmu z 9 września 2014 roku strona pozwana była zobowiązana do zapłaty nie tylko czynszu za wynajem lokalu ale również należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów zużycia energii. Na należności Stowarzyszenia składały się: opłata czynszowa, opłata za centralne ogrzewanie, opłata za ciepłą wodę, opłata za zimną wodę oraz opłata za wywóz nieczystości. Załącznik nr 10 do umowy określał szczegółowo wysokość miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe dostarczane do lokalu.

Po dokonaniu analizy umowy najmu jak i porozumienia z 2 sierpnia 2017 roku, Sąd zważył, że doszło do zmiany umowy poprzez zmianę sposobu rozliczeń ryczałtowych na licznikowy. Jednakże zmiana ta zgodnie z § 5 porozumienie wchodziła w życie dopiero z dniem 1 sierpnia 2017 roku, a powódka zastosowała już rozliczenie licznikowe przy wystawianiu spornej faktury VAT nr (...). W przedmiotowej fakturze uwzględniono stawkę za m² w wysokości 5,18 zł netto, gdy tymczasem taki wskaźnik możliwy był do zastosowania dopiero od sierpnia 2017 r. zgodnie z zawartym porozumieniem. Do tej momentu obowiązywał załącznik umożliwiający zastosowanie stawki w wysokości 4 zł – zgodnie z aneksem z dnia 14 września 2015 r. Zatem wystawienie faktury z dnia 16 marca 2017 r. było błędne w zakresie przyjętej stawki i było bezzasadne, co do wysokości, a tym samym uiszczanie zaliczek w ustalonej stawce w całości pokrywało zobowiązanie strony pozwanej. Z tych przyczyn wobec nieistnienia roszczenia w wyższej kwocie, niż wynikająca z umowy, a tym samym bezzasadności powództwa, Sąd oddalił roszczenia strony powodowej.

W związku z powyższym powódkę należało uznać za stronę przegrywającą zarówno w zakresie cofniętego roszczenia jak i żądania odsetek i kosztów procesu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., przy czym pozwany nie poniósł żadnych kosztów w sprawie.

Sędzia