

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu w XV Wydziale Cywilnym Odwoławczym

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 10 października 2016 roku,

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko W. C. i M. C.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gostyniu

z dnia 27 kwietnia 2016r.

sygn. akt I C 54/16

oddala apelację.

SSO Michał Wysocki

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 r. (sygn. I C 54/16) Sąd Rejonowy w Gostyniu w sprawie z powództwa M. M. przeciwko W. C. i M. C. o zapłatę, oddalił powództwo w całości.

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 marca 2014 r. powód M. M. zawarł z pozwanymi M. C. i W. C. umowę najmu lokalu należącego do powoda, znajdującego się przy ulicy (...) w G.. Umowa została zawarta na okres jednego roku poczynając od dnia 1 maja 2014 r. W umowie strony przewidziały trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Wysokość czynszu została ustalona w umowie na kwotę 350 zł miesięcznie, przy czym czynsz płatny był do dnia 30 każdego miesiąca. Pozwani zobowiązani byli również do uiszczania opłat za media. Powód pobrał od pozwanych zaliczkę w kwocie 300 zł, która miała podlegać zwrotowi po rozwiązaniu umowy. Po wprowadzeniu się pozwanych do mieszkania powoda okazało się, że w mieszkaniu są zepsute drzwi i brakuje progów. Nie działały również kontakty, a za meblościanką widniał grzyb. Elektrykę wykonali zięć pozwanych, natomiast pozostałe naprawy pozwani wykonali z własnych środków finansowych. Wykonali oni kanalizację i za usługę hydrauliczną zapłacili kwotę 650 zł. Za drzwi wejściowe na podwórzu pozwani zapłacili kwotę 400 zł, za drzwi do szopy 200 zł, a za obudowę ścianki łazienki kwotę 170 zł. Łącznie pozwani dokonali remontu mieszkania za kwotę 1.420 zł, a nadto zapłacili za czyszczenie pieca i komina kwotę 40 zł. Aneksem do umowy z dnia 21 maja 2014 r. powód zaakceptował wydatki poniesione przez pozwanych na przystosowanie lokalu do zamieszkania w kwocie 1.420 zł i zobowiązał się do ich zwrotu w formie comiesięcznych potrąceń z czynszu w kwotach po 50 zł w każdym miesiącu.

Pismem z dnia 15 grudnia 2014 r. pozwani wypowiedzieli powodowi umowę najmu z uwzględnieniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, określając datę rozwiązania umowy na dzień 31 marca 2015 r. W grudniu 2014 r. pozwani opuścili lokal powoda.

Powód domagał się od pozwanych zapłaty trzymiesięcznego czynszu za okres od 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 marca 2015 r., nieuiszczonego przez pozwanych w kwocie 1.050 zł oraz zapłaty kosztów eksploatacji w kwocie 325,58 zł. Na poczet wydatków poniesionych przez pozwanych na remont mieszkania powód potrącił z czynszu kwotę 350 zł w okresie od maja 2014 r. do listopada 2014 r. Pozwanym wobec powoda przysługiwała wierzytelność z tytułu nierozliczonych nakładów na lokal powoda oraz niezwróconej zaliczki w łącznej kwocie 1.370 zł, która to wierzytelność na skutek złożonego przez pozwanych oświadczenia o potrąceniu została potrącona z wierzytelnością powoda z tytułu trzymiesięcznego nieopłaconego przez pozwanych czynszu. W ocenie Sądu I Instancji pozwani nie byli zobowiązani do uiszczenia opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r., gdyż nie przebywając w lokalu nie mogli wygenerować tych kosztów.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Zdaniem Sądu I instancji spór dotyczył istnienia należności pozwanych wobec powoda z tytułu poczynionych na nieruchomości powoda nakładów, ustalenia ich rodzaju i istnienia podstaw zwrotu pozwanym, a także ustalenia skuteczności potrącenia wierzytelności pozwanych z wierzytelnością powoda.

Bezsporne było to, że strony łączyła umowa najmu w rozumieniu art. 659 § 1 kc. Powód wykazał, że przysługuje mu roszczenie o zapłatę trzymiesięcznego czynszu w łącznej kwocie 1.050 zł, jednakże nie wykazał aby przysługiwało mu roszczenie o zapłatę kwoty 325,58 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zwrot równowartości tych opłat powodowi nie przysługiwał, bowiem w ogóle one nie powstały, a to z racji nie zamieszkiwania pozwanych w najętym lokalu w okresie od stycznia do końca marca 2015 r. Natomiast pozwani za pomocą przedłożonych dokumentów i złożonych zeznań wykazali, że ponieśli nakłady na nieruchomości powoda w łącznej kwocie 1.070 zł, oraz że powód nie zwrócił im wpłaconej w kwocie 300 zł kaucji. W ocenie Sądu Rejonowego nakłady te nie były nakładami związanymi ze zwykłym korzystaniem z rzeczy w rozumieniu art. 662 § 2 kc. Nakłady te nie dotyczyły bowiem zwykłych napraw związanych z utrzymaniem lokalu w dotychczasowym stanie, a gruntownych prac adaptacyjnych łącznie z założeniem kanalizacji. Pozwani mogli zatem domagać się ich zwrotu stosownie do postanowień, łączącej strony umowy najmu. Dokonali oni bowiem nakładów w porozumieniu z właścicielem lokalu i w jego interesie, w celu polepszenia stanu mieszkania, a zatem przesłanki do zwrotu ich wartości zostały spełnione.

Skoro pozwani zalegali powodowi kwotę 1.050 zł z tytułu trzykrotności czynszu najmu a powód zalegał pozwanym kwotę 1.370 zł z tytułu zwrotu wartości nakładów oraz zwrotu uiszczonej kaucji mogli skutecznie potrącić przysługującą powodowi wierzytelność ze swoją wierzytelnością na podstawie art. 498 § 1 kc, co też uczynili. Wobec powyższego wierzytelność przysługująca powodowi od pozwanych została umorzona, co uczyniło powództwo bezzasadne i tym samym podlegało ono oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, który zaskarżył go w całości. Sądowi I instancji zarzucono nieistnienie wierzytelności przysługującej pozwanym względem powoda, wobec powyższego powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

***Sąd Okręgowy zważył co następuje (art.505<sup>13</sup> §2 kpc):***

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy był materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed Sądem I instancji – w toku postępowania apelacyjnego nie zgłoszono bowiem żadnych wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do prowadzenia dowodów z urzędu.

Treść apelacji wskazuje, że powód kwestionuje dwie kwestie – oparcie się przy orzekaniu przez Sąd Rejonowy na sfałszowanej fakturze i nie danie wiary powodowi, że wręczył pozwanym kwotę 300 zł (na prace remontowe). Od razu

przypomnieć w związku z tym wypadka, że jeśli powód twierdził, że doszło do wpłaty kwoty 300 zł to jego obciążał obowiązek wykazania tej okoliczności (art.6 kc). W tym zakresie powód ograniczył się wyłącznie do swoich zeznań, nie przedstawiając żadnych innych dowodów potwierdzających ten fakt. Powód nie ukrywał zresztą, że żadnego dokumentu potwierdzającego tę zapłatę nie posiada (rozprawa w dniu 13 kwietnia 2016 r. – k.102). W tej sytuacji trudno nie podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, że do wykazania tej wpłaty nie doszło (str. 5 uzasadnienia wyroku) i w związku z tym trafnie Sąd Rejonowy nie uwzględnił owych 300 zł jako należności, o które umniejszyć należy wierzytelność pozwanych.

Co do kwestii faktury to miała ona dotyczyć prac hydraulicznych i opiewać na kwotę 650 zł (k.67). Rzeczywiście podzielić można zastrzeżenia powoda co do tego, że remont miał być wykonany w kwietniu 2014 r., a faktura pochodzi z grudnia 2014 r. (k. 105). W trakcie zeznań pozwanych ta sprawa nie została poruszona i nie wyjaśnili oni skąd się wzięła rozbieżność w datach. Rzecz jednak w tym, że dla uznania wierzytelności w kwocie 650 zł najistotniejsze znaczenie ma treść aneksu do umowy najmu z dnia 21 maja 2014 r. (k. 35) gdzie powód uznał wydatek na hydraulika w kwocie 650 zł. Oznacza to, że powód zaakceptował taki wydatek i skoro podjął taką decyzję to bądź uznał same wyjaśnienia pozwanych za wystarczające, bądź okazano mu stosowne dokumenty. W każdym razie powód podjął samodzielnie decyzję, że ta kwota pozwany się należy i podlega odliczeniu od czynszu. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie miał podstaw do odliczenia tej kwoty od wierzytelności powoda i apelacja powoda skutecznie takiego stanowiska Sądu Rejonowego nie podważyła.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy akceptując ustalenia faktyczne zaskarżonego orzeczenia i przedstawione tam rozważania prawne na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

SSO Michał Wysocki