

*Sygn. akt I C 514/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk**

**Protokolant Kinga Klemarczyk**

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Zambrowie na rozprawie sprawy z powództwa H. G.

przeciwko J. B.

o zapłatę 10.228,92 zł

I. Zasądza od pozwanej J. B. na rzecz powódki H. G. kwotę 3.858,30 (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt osiem i 30/100) złotych z odsetkami:

- od kwoty 1.358,74 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt osiem i 74/100) złotych ustawowymi od dnia 11 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.358,74 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt osiem i 74/100) złotych ustawowymi od dnia 11 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.140,82 (jeden tysiąc sto czterdzieści i 82/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej J. B. na rzecz powódki H. G. kwotę 114 (sto czternaście) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 514/16

## UZASADNIENIE

Powódka H. G. w pozwie skierowanym przeciwko J. B. domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 10.228,92 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 1.358,74 zł od dnia 11.11.2015 r. do dnia zapłaty, 1.358,74 zł od dnia 11.12.2015 r. do dnia zapłaty, 7.511,44 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Uzasadniając żądanie wskazała, iż w dniu 31 grudnia 2012 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), która to umowa obowiązywała do końca 2015 r. Pozwana wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy nie uiściła czynszu najmu oraz zaliczki na poczet opłat za listopad i grudzień 2015 r. w kwotach po 1.358,74 zł oraz niedopłaty za rozliczenie zużycia mediów za 2015 r. w kwocie 7.511,44 zł.

Pozwana J. B. uznała powództwo w części tj. do kwoty 2.717,48 zł, jako wartości dwóch nieopłaconych przez nią czynszów, wszak domagała się rozłożenia tej kwoty na miesięczne raty po 100 zł. W pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa, określając należność za media jako „kosmiczną”. Wskazała, iż za pierwsze półrocze 2015 r. uiściła dopłatę za media na rzecz Wspólnoty w wysokości 173,15 zł. Wyjaśniła też, że w mieszkaniu tym zamieszkiwała wraz z córką, a klucze do niego zwróciła w połowie grudnia 2015 r. Według niej zaraz po jej wyprowadzce,

właściciel przeprowadził remont, który trwał aż do lipca 2016 r., a dopłata za media dotyczy także okresu kiedy był przeprowadzany remont.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 31 grudnia 2012 r. została zawarta pomiędzy wynajmującą H. G., a najemczynią J. B. umowa najmu na czas nieokreślony mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W. oraz położonego tamże miejsca parkingowego nr (...). Zgodnie z ustaleniami stron czynsz w wysokości 1.000 zł oraz zaliczka na media należna Wspólnocie płatna była na rzecz wynajmującej gotówką lub przelewem do dziesiątego dnia każdego miesiąca „z góry”. Przy zawarciu umowy nie został spisany stan liczników. J. B. nie była pierwszą najemczynią przedmiotowego lokalu.

W mieszkaniu przy ul. (...) J. B. zamieszkiwała wraz z córką do około połowy grudnia 2015 r., kiedy to zwróciła klucze wynajmującej. Również wówczas nie zostały spisane stany żadnego z liczników. W trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy najmu nikt z przedstawicieli administratora nie dokonywał spisywania stanu liczników. W styczniu 2015 r. został wymieniony jedynie licznik centralnego ogrzewania.

Notarialną umową o dział spadku i podział majątku wspólnego z dnia 2 listopada 2015 r. własność lokalu mieszkalnego nr (...) i miejsca parkingowego nr (...) położonych w W. przy ul. (...) nabył syn H. G., D. G.. W związku z planowaną sprzedażą mieszkania, przeprowadził on w styczniu 2016 r. remont mieszkania polegający na malowaniu ścian oraz cyklinowaniu i lakierowaniu parkietu. Już po remoncie D. G. podał administratorowi stan liczników, wskazując, iż jest to stan na 31.12.2015 r. – centralne ogrzewanie: 14,233 GJ, ciepła woda: 264,13 m<sup>(3)</sup>, zimna woda: 297,595 m<sup>(3)</sup>. W oparciu o te dane administrator dokonał rozliczenia mediów ustalając niedopłatę na poziomie 7.511,44 zł, na którą składała się niedopłata za podgrzanie wody 3.982,98 zł, niedopłata za zimną wodę i kanalizację 3.873,71 zł oraz nadpłata za centralne ogrzewanie 345,25 zł. Należność tę pokryła H. G..

Po zakończeniu remontu w mieszkaniu tym przez okres około 2 miesięcy, po 2-3 dni w tygodniu, zamieszkiwała córka właściciela.

W dniu 14 czerwca 2016 r. D. G. sprzedał prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Nowy właściciel lokalu podał administratorowi stan liczników na dzień 24 czerwca 2016 r.: centralne ogrzewanie 17,984 GJ, ciepła woda: 265,862 m<sup>3</sup>, zimna woda: 300,819 m<sup>3</sup>.

J. B. nie zapłaciła wynajmującej czynszu wraz z opłatami w kwotach po 1.358,74 zł za miesiące listopad i grudzień 2015 r.. Obciąża ją także niedopłata za media za 2015 r. w kwocie 1.140,82 zł. J. B. pracuje zawodowo w W., gdzie wynajmuje mieszkanie. Sama wychowuje córkę.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania stron: H. G. (k. 125), J. B. (k. 146 w zw. z k. 26v, 124v), zeznania świadków: K. M. (k.111-112), P. M. (k.125), A. P. (k.145v), a ponadto: umowę (k.5-7), rozliczenie mediów (k.8), kartotekę księgową (k.9-12), zawiadomienie (k.13), pismo z dowodem nadania (k.14-16), emaila z załącznikami (k.30-33), dowód przelewu (k.34), pisma z załącznikami (k.41-57,72-86), fakturę (k.123), akta KW (...)

W niniejszej sprawie roszczenie powódki obejmowało niezapłacony czynsz za miesiące listopad i grudzień 2015 r. oraz równowartość zapłaconej przez nią na rzecz Wspólnoty należności za zużyte media za 2015 r..

W myśl art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Bezspornym w sprawie było, co przyznała sama pozwana, iż nie zapłaciła czynszu za miesiące objęte pozwem w łącznej kwocie 2.717,48 zł i w tym zakresie uznała ona powództwo. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 kpc sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie Sądu sytuacja taka w niniejszej sprawie nie zachodzi, albowiem powódka ustaliła wraz ze swoim synem D. G., działającym w niniejszej sprawie w charakterze jej pełnomocnika, a będącym właścicielem lokalu od 2 listopada 2015 r., że czynsz za miesiące listopad i grudzień będzie jeszcze jej przysługiwał. Ustalenia te potwierdził D.

G. i zaakceptowała je pozwana, która nie była zainteresowana kontynuowaniem umowy najmu z nowym właścicielem. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności materialnej pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu (por. wyrok SN z dnia 14 września 1983r. III CRN 188/83, OSNC 1984, nr 4, poz. 60). Ponieważ zgodnie z § 5 ust. 1 umowy z dnia 31 grudnia 2012 r. należność ta miała być zapłacona do 10 każdego miesiąca „z góry”, żądanie pozwu w tej części podlegało uwzględnieniu w całości.

Zdecydowanie bardziej skomplikowana i sporna była kwestia zwrotu na rzecz powódki kwoty 7.511,44 zł, jaką zapłaciła ona na rzecz W. (...) (...), tytułem rozliczenia mediów według wycliczenia z dnia 26 kwietnia 2016 r. W ocenie Sądu wycliczenie to dotyczy stanu liczników wody w okresie zdecydowanie późniejszym niż wyprowadzenie się pozwanej, a nadto nie zawiera wiarygodnych danych umożliwiających ustalenie stanu liczników wody na datę zawarcia umowy najmu, a tym samym nie może stanowić podstawy do obciążenia pozwanej całością kosztów tej dopłaty. Podkreślić należy, iż obydwie strony umowy nie dochowały należytej staranności o swoje interesy – przy zawarciu umowy, jak też i przy wyprowadzeniu się przez pozwaną z lokalu nie zostały spisane stany liczników. Pozwana wezwana na adres z umowy, nie stawiała się także w przedmiotowym lokalu w dniu 31 grudnia 2015r., a tym samym zrezygnowała ze wspólnego spisania stanu liczników.

Jednakże nie sposób jest też uznać za wiarygodne twierdzeń powódki i jej pełnomocnika, że podane do Wspólnoty dane odnośnie stanu liczników obrazują ich stan na 31 grudnia 2015 r.. Wskazać przede wszystkim należy na bezsporną w sprawie okoliczność, potwierdzoną zeznaniami świadków, iż po wyprowadzce J. B., w przedmiotowym lokalu w styczniu 2016 r. został przeprowadzony trwający około 2 tygodni remont polegający na malowaniu, cyklinowaniu podłóg i ich lakierowaniu. Rzeczą powszechnie wiadomą jest, iż w czasie remontu rośnie zużycie wody. Nadto, co przyznała sama powódka i jej pełnomocnik, już po remoncie w mieszkaniu tym przez okres 2 miesięcy po 2-3 razy w tygodniu mieszkała wnuczka powódki. Mieszkanie to zostało sprzedane w czerwcu 2016 r., a według danych podanych do Wspólnoty przez nowego właściciela przyrost w porównaniu z danymi poprzednio podanymi przez D. G. wyniósł: w odniesieniu do ciepłej wody 1,732 m<sup>(3)</sup>, a w odniesieniu do zimnej wody 3,224 m<sup>(3)</sup>. Oznacza to, że dane podane do Wspólnoty, jako rzekomo odzwierciedlające stan liczników wody na koniec 2015 r., w rzeczywistości odzwierciedlał stan liczników w okresie późniejszym, już po przeprowadzeniu remontu, a na pewno przed 26 kwietnia 2016 r., kiedy to zostało sporządzone rozliczenie. Nie mniej powyższe dyskwalifikuje to rozliczenie, jako odzwierciedlające zużycie wody przez pozwaną i jej córkę. Podkreślenia wymaga także, iż jeśli chodzi o podawania w latach wcześniejszych stanów liczników do administratora Wspólnoty to nikt do tego się nie przyznał: zaprzeczyła temu zarówno powódka H. G. (k.124), jaki i jej pełnomocnik D. G. (k.124v), ale także pozwana J. B. (k.146). Ponieważ jednocześnie z oświadczenia administratora W. (...) (...) – firmy A. (...) w W. (k.72), wynika, że spis liczników dokonywany jest przez właściciela, a nie przez administratora, brak jest wiarygodnych danych pozwalających ustalić stan liczników na datę zawarcia umowy najmu.

W zaistniałej sytuacji koniecznym stało się posiłkowe sięgnięcie do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz.U. Nr 8, poz. 70), które w odniesieniu do mieszkania wyposażonego w instalacje: wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej) określa przeciętne miesięczne zużycie wody na mieszkańca w m<sup>3</sup> na poziomie 4,2-5,4. W ocenie Sądu mając na uwadze okoliczności sprawy zasadnym jest przyjęcie do obliczeń wartości średniej tj. 4,8 m<sup>3</sup> miesięcznie na osobę. Pozwana zamieszkiwała w tym lokalu w 2015 r. przez 11,5 miesiąca wraz z córką. Relacja wody podgrzanej do zimnej i kanalizacji według danych z tego lokalu (aczkolwiek z daty późniejszej niż 31.12.2015 r.- zestawienie k.8) wynosi ok. 0,53. Biorąc pod uwagę ceny obowiązujące we Wspólnocie, należność za wodę za cały ten okres winna wynosić 2.542,44 zł, ale podlega ona pomniejszeniu o kwoty: 311,81 zł (niedopłata za I półrocze 2015 r. k. 46 pomniejszona o nadpłatę z k.52 i w efekcie tego rozliczenia wpłata w wysokości 173,15 zł k.34), 26,66 zł (nadpłata za ogrzewanie), 318,59 (nadpłata za ogrzewanie), 181,20 zł (zaliczka na podgrzanie wody), 259,22 zł (zaliczka na zimną wodę i kanalizację), 63,24 zł (zaliczka na podgrzanie wody za I półrocze), 240,90 zł (zaliczka za I półrocze na zimną wodę i kanalizację). Po odjęciu powyższych kwot dopłata za wodę należna powódce od pozwanej wynosi 1.140,82 zł. Ponieważ dopiero w pozwie powódka określiła swoje żądanie wobec pozwanej w

zakresie zwrotu należności za media, przeto odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 1.140,82 zł przysługują od dnia doręczenia odpisu pozwu. Dalej idące żądanie pozwu tak w zakresie odsetek jak i kwoty należnej tytułem zwrotu należności za media zostało oddalone w punkcie II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc, mając na uwadze procent uwzględnionego powództwa (3.858,30 zł/10.228,92 zł = 0,38 0,38 x 300zł = 114 zł).

Pomimo uznania żądania pozwu do kwoty 2.717,48 zł Sąd nie nadał w tej części wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, albowiem pozwana wniosła o rozłożenie zasądzonej od niej kwoty na miesięczne raty po 100 zł.

Zgodnie z art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych przypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Jak wskazuje Andrzej Jakubecki w komentarzu do art. 320 kpc (LEX) „Komentowany przepis wprowadza szczególną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, dając sądowi możliwość wydania orzeczenia zasądającego roszczenie powoda z uwzględnieniem interesów pozwanego w zakresie czasu wykonania wyroku. Jest to tzw. moratorium sędziowskie (M. Piekarski, Rozłożenie w wyroku na raty zasądzzonego świadczenia, Pal. 1971, nr 5, s. 5). Rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia zasądzzonego świadczenia jest możliwe tylko "w szczególnie uzasadnionych wypadkach". Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłocznie lub jednorazowe spełnienie zasądzzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (M. Jędrzejewska (w opracowaniu K. Weitz) (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. T. Ereciński, s. 24 i n.; zob. też E. Gapska, Czynności..., s. 134; A. Góra-Błaszczkowska, Orzeczenia..., s. 40; M. Uliasz, Kodeks postępowania cywilnego..., s. 422)". W ocenie Sądu pozwana nie wykazała, aby znajdowała się w wyjątkowo trudnej sytuacji – jest ona osobą młodą, posiada stałą pracę, którą w obecnej chwili, w dobie braku pracowników na rynku, może zmienić na lepiej płatną. Nie można pominąć także okoliczności, iż już od półtora roku pozwana miała świadomość konieczności zapłaty czynszu, a mimo to nie czyniła żadnych oszczędności, aby spłacić swoje zobowiązania. Również na pierwszej rozprawie, która odbyła się 31 sierpnia 2016 r. wskazywała, że chce spłacać czynsz w ratach, a pomimo tego do chwili obecnej nie wpłaciła powódce żadnej kwoty.

Z tych też względów na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.