

*Sygn. akt I C 762/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Ostafińska-Kołącka

Protokolant: stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2015 roku w Kwidzynie

na rozprawie

z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko Ł. P., S. M. i G. M.

o zapłatę

powództwo oddała.

I C.762)15 Uzasadnienie

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wnosila o zasądzenie od pozwanych Ł. P., S. M. i G. M. solidarnie kwoty 3.538 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (5.06.2015 roku) do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, że pozwani zamieszkują w lokalu mieszkalnym, położonym w K. (...) gmina S., stanowiącym własność powódki. Zalegają z opłatami za korzystanie z mieszkania m.in. za wodę i ścieki w wysokości 3.538 złotych za okres od lipca 2012 roku do maja 2015 roku. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: kwota główna 3438,98 złotych i odsetki 98,97 złotych.

Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie w dniu 15 czerwca 2015 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym I Nc.2332)15, na mocy którego nakazano pozwanym Ł. P., S. M. i G. M., żeby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu zapłacili solidarnie powódce Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 3537,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi od kwoty 3537,95 złotych poczynając od dnia wniesienia pozwu, oraz zapłacili koszty postępowania sądowego w wysokości 625 złotych.

Pozwani Ł. P., S. M. i G. M. złożyli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucili, że powódka nie ma podstaw do naliczania czynszu najmu za mieszkanie a za wodę i ścieki opłaty były regulowane. Kwota dochodzona pozwem jest za wysoka i nie wiadomo z czego wynika.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W dniu 7 sierpnia 1989 roku Państwowe Gospodarstwo Rolne Przedsiębiorstwo Państwowe w K. zawarło z pozwaną Ł. P. umowę najmu zakładowego lokalu mieszkalnego, położonego w K. (...).

Zgodnie z par.5 ust.3 umowy najmu Ł. P. zobowiązała się ponosić koszty eksploatacji lokalu: koszty centralnego ogrzewania i opłaty za dostawę zimnej i ciepłej wody. Umowa nie przewidywała obowiązku płatności czynszu najmu.

W mieszkaniu zamieszkuje najemczyni Ł. P. , jej córka S. M. i zięć G. M..

Od 2012 roku pozwana S. M. płaciła należności za wodę i ścieki w biurze Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w M. w wysokości 120 złotych miesięcznie. Następnie w związku z przeniesieniem siedziby przekazywała opłaty do siedziby Agencji Nieruchomości Rolnych w P..

Od 2013 roku powódka przysyłała pozwanym wezwania do zapłaty na wyższe kwoty obejmujące również czynsz najmu. Pozwana nie mogąc wyjaśnić wysokości tychże kwot w dalszym ciągu regulowała kwoty po 120 złotych miesięcznie zaliczkowo.

(odpis umowy najmu k.44-47, rozliczenie należności przedstawione przez powódkę k.13-15, zawiadomienia pozwanych o wysokości miesięcznej opłaty k.28 – 39 , k.102-103 i k.111, zawiadomienie pozwanych o ustaleniu opłat k.40, rozliczenie k.117, przesłuchanie pozwanej S. M. k.112 i k.134).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

Stan faktyczny jest poza sporem.

Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ powódka nie wykazała w jaki sposób wyliczyła dochodzoną kwotę.

Przede wszystkim powódka nie ustosunkowała się do zarzutów pozwanych w kwestii płatności przez pozwaną S. M. zaliczkowo kwot po 120 złotych miesięcznie na poczet należności za wodę i ścieki.

Wprawdzie powódka przedstawiła tzw. zestawienie zadłużenia (k.117) ale należy podzielić stanowisko pozwanej, iż z tego zestawienia w ogóle nie wynika w jaki sposób została wyliczona należność oraz zestawienie to nie pokrywa się z rozliczeniem i załączonymi do pozwu zawiadomieniami o ustalonych opłatach do zapłaty.

W zawiadomieniach o wysokości miesięcznej opłaty (k.28-30) i zawiadomieniach o wysokości opłat (k.31-36 i k.111) wyraźnie wyszczególniona jest rubryka z czynszem. Jedynie w zawiadomieniu z 14.10.2014 roku znajduje się adnotacja o refundacji czynszu a w pozostałych zawiadomieniach i zestawieniach nie ma takiej adnotacji.

Tymczasem w umowie najmu pozwana Ł. P. nie została zobowiązana do płacenia czynszu oraz w trakcie procesu powódka przyznała, że czynsz najmu jest refundowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art.47 ustawy z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, na podstawie którego – „ Emeryci i renciści, którzy nabyli prawo do bezpłatnego mieszkania z tytułu pracy w państwowych gospodarstwach rolnych, są zwolnieni z czynszu najmu lokali mieszkalnych”.

Można jedynie z tego wysnuć wniosek, iż ostateczne rozliczenie przedstawione przez powódkę (k.117) zawiera jednak naliczony czynsz, skoro kwota wskazana jako zadłużenie pokrywa się z żądaniem zgłoszonym w pozwie. W tej sytuacji należy też przyznać rację pozwanej, iż powódka potraktowała czynsz jako opłaty za wodę i ścieki dlatego stąd domaga się tak dużych opłat.

Niezależnie od powyższych uwag powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie udowodniła wysokości roszczenia nie stosując się do zasady rozłożenia ciężaru dowodowego przewidzianej w przepisie art. 6 kc.

Zadaniem powódki było udokumentowanie i wykazanie sposobu wyliczenia dochodzonej należności.

Ani bowiem pierwsze rozliczenie (k.13-15) i dokumenty załączone do tego rozliczenia ani drugie zestawienie zadłużenia (k.117) złożone w wyniku zobowiązania sądu, nie przedstawiają sposobu wyliczenia dochodzonej należności. Rozliczenia te są tylko dokumentami księgowymi przydatnymi w rachunkowości powódki. Nie stanowią natomiast dowodu koniecznego do wykazania zasadności roszczenia przed sądem.

Wobec zarzutów podniesionych przez pozwanych, koniecznym było przedstawienie przez powódkę toku rozumowania przy wyliczaniu należności i poparcie go załączonymi dokumentami.

Brak wywiązania się przez powódkę z tego obowiązku uniemożliwiło sądowi ocenę żądania powódki.

W związku z powyższym Sąd mając na uwadze przepis art. 688 (1) par.1 kc. i art. 659 par.1 i par.2 kc. w zw. z art.680 kc. w zw. z art.6 kc. orzekł jak wyżej.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie przepisu art. 98 par.1 kpc.

Powódka przegrała sprawę a więc pozwani nie mają obowiązku zwrotu na jej rzecz kosztów postępowania sądowego.