

Sygn. akt: I C 1093/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Piasecka
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2019 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z powództwa K. J.

przeciwko A. G.

o zapłatę

oddala powództwo

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I C 1093/18

UZASADNIENIE

Powód – K. J., reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożyła pozew przeciwko A. G. o zapłatę kwoty 2.570,81 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powódka zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu będącego własnością powódki, położonego przy ul. (...) w C., na czas określony od dnia 8 maja 2017 roku do dnia 8 maja 2018 roku, a następnie od dnia 9 maja 2018 roku do dnia 30 września 2018 roku. Powódka zaznaczyła, że strony w przedmiotowych umowach ustaliły, iż wynajmujący umożliwi najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, telefonów i centralnego ogrzewania, a koszty korzystania z tych usług ponosi najemca.

W okresie korzystania z przedmiotowego lokalu, zgodnie z rozliczeniem indywidualnych kosztów doręczonych powódce przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w C., powstała niedopłata do ogrzewania w wysokości 2.340,24 złotych. W tym okresie rozliczeniowym, tj. od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 31 lipca 2018 roku lokal najął pozwany i to jego obciążały powyższe koszty ogrzewania. Również dotyczyło to kosztów za energię elektryczną w wysokości 230,57 złotych. Koszty z tytułu ogrzewania i energii elektrycznej zmuszona była zapłacić powódka.

Powódka podkreśliła nadto, że pozwany po zakończeniu stosunku najmu, pomimo wskazywania przez powódkę wysokości zadłużenia nie uregulował go. Wówczas powódka za pośrednictwem komunikatorów elektronicznych poinformowała pozwanego i jego brata C. G. o podstawie i wysokości zadłużenia oraz wezwała do zapłaty, jednakże bezskutecznie. Należna bowiem powódce wierzytelność nie została zapłacona, w związku z czym żądanie zapłaty jest w pełni uzasadnione. Powódka wskazała również, że domaga się odsetek od pozwanego od dnia wniesienia pozwu.

Nakazem zapłaty z dnia 29 listopada 2018 roku, wydanym w sprawie I Nc (...), Sąd Rejonowy w C. w osobie Referendarza sądowego uwzględnił roszczenie powódki w całości i orzekł o kosztach procesu.

W przepisany terminie pozwany A. G. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na zapłatę należności objętej pozwem w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że wynajmował od powódki lokal z tym, że faktyczny najem lokalu rozpoczął się od kwietnia 2017 roku, jak również, że wysokość czynszu ustalono na kwotę 300,00 złotych. Podkreślił jednocześnie, że uiszczał powódce regularnie kwotę 1.000,00 złotych, w tym 300,00 złotych na poczet czynszu, zgodnie bowiem z ustnym uzgodnieniem stron kwota 700,00 złotych miała być przeznaczana przez powódkę na koszty dotyczące lokalu, w tym koszty eksploatacji. Pozwany zaznaczył także, że powódka nigdy nie przedstawiła mu rozliczenia wydatkowania kwot 700,00 złotych. Pozwany zaznaczył nadto, że we wrześniu 2017 roku uiszczył powódce kwotę 170,00 złotych tytułem kosztów za zużycie wody, jak również kwotę 1.000,00 złotych tytułem kaucji na poczet ewentualnych zaległości w płatnościach bądź wyrządzonych szkód. Kaucja nie została rozliczona przez powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany A. G. w kwietniu 2017 roku zajął lokal mieszkalny położony w C. przy ulicy (...), stanowiący własność powódki K. J.. Wówczas brat pozwanego C. G., w imieniu brata A. G., przekazał osobiście powódce K. J., w gotówce, kwotę 1.000,00 złotych tytułem kaucji oraz kwotę 1.000,00 złotych za mieszkanie za miesiąc kwiecień 2017 roku.

W dniu 8 maja 2017 roku w C. powódka K. J. i pozwany A. G. zawarli w formie pisemnej umowę najmu przedmiotowego lokalu, na czas określony, tj. do dnia 8 maja 2018 roku oraz kolejną w dniu 9 maja 2018 roku, do dnia 30 września 2018 roku.

W obu umowach strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 300,00 złotych miesięcznie, płatny do dnia 10 – go każdego miesiąca. Ponadto powódka i pozwany ustnie ustalili, że pozwany będzie uiszczał powódce 1.000,00 złotych do 10 – go każdego miesiąca, która to kwota miała być przeznaczana przez powódkę na czynsz oraz opłaty związane z mediami i opłatami do spółdzielni mieszkaniowej, jak również, że uiszczona kaucja w wysokości 1.000,00 złotych, podlegała zwrotowi w ciągu 30 dni od rozwiązania umowy, chyba że zostanie ona zaliczona na poczet ewentualnych napraw i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

W imieniu powoda jego brat C. G., co miesiąc uiszczał powódce K. J. kwotę 1.000,00 zł za korzystanie z przedmiotowego lokalu.

Pozwany, w czasie trwania umowy najmu nie regulował samodzielnie żadnych dodatkowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, za wyjątkiem dopłaty za zużycie wody w wysokości 170,00 złotych, którą uiszczył we wrześniu 2017 roku. O dopłacie tej pozwany został poinformowany przez powódkę. Poza tym wszelkie opłaty związane z lokalem

pokrywała powódka z uiszczanej kwoty 1.000,00 złotych. Chciała być pewna, że wszystko będzie opłacone. Powódka odbierała też wszelkie rachunki dotyczącej przedmiotowego mieszkania.

bezsporne, nadto dowód: umowa najmu lokalu użytkowego k. 5 – 6, umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 7 – 7v, przelewy z rachunku k. 42, oświadczenie k. 43, zeznania świadka C. G. 00:03:31, 00:14:22 k. 90v, dowód z innych wniosków dowodowych faktura k. 79, rachunek k. 82.

W trakcie trwania umowy najmu pozwany, za własne fundusze, wyposażył mieszkanie w bojler, sedes i baterię do łazienki.

przyznane

Z tytułu kosztów ogrzewania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanego powstała niedopłata w wysokości 2.340,24 zł. Dotyczyła ona okresu rozliczeniowego i użytkowania lokalu od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 31 lipca 2018 roku.

Niedopłata została uregulowana przez powódkę w dniu 15 października 2018 roku.

W dniu 9 listopada 2018 roku powódka K. J. dokonała wpłaty na rzecz (...) S.A. w G. kwoty 230,57 złotych.

dowód: rozliczenie indywidualne kosztów k. 8, wpłata k. 9 , potwierdzenie przelewu k. 10.

Po zakończeniu najmu powódka – K. J. nie zwróciła pozwanemu kaucji. Została ona zaliczona na zniszczenia i rzeczy brakujące.

Powódka nigdy nie informowała pozwanego, aby jakakolwiek część z kwoty 1.000,00 złotych została przeznaczona na powstałe w lokalu zniszczenia.

Powódka przez cały okres trwania umowy najmu, nie przedstawiała pozwanemu żadnych rozliczeń i rachunków dotyczących przedmiotowego lokalu, mimo że pozwany zwracał się o to do powódki. Pozwany nie miał żadnego wglądu do rachunków związanych z zajmowanym przez niego mieszkaniem.

Powódka – K. J. poinformowała pozwanego A. G. oraz jego brata o zadłużeniu z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania.

Dowód: zeznania świadka C. G. 00:07:26 k. 90v oraz z innych wniosków dowodowych: wiadomości k. 11, 12, faktury k. 78 – 80, przelewy k. 81 – 86.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art.659 § 1 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.

Podkreślić przy tym należy, że najem jest umową odpłatną, dlatego też podstawowym obowiązkiem najemcy (którego oznaczenie jest koniecznym elementem umowy najmu) stanowi zapłata czynszu (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Fras, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381; K. Siwiec, Czynsz, s. 13; taż, Najem, s. 19). W przeciwnym razie mamy do czynienia z użyczeniem. Przy czym obowiązek zapłaty czynszu obciąża najemcę za samą możliwość korzystania z rzeczy, choćby do faktycznego korzystania z niej nie doszło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1967 roku, III CRN 244/67, OSNCP 1968, Nr 7, poz. 124).

Czynsz można oznaczyć w pieniądzu (przy czym może on być wyrażony zarówno w walucie polskiej, jak i w walucie obcej) lub w świadczeniach majątkowych innego rodzaju, jak świadczenie pracy, usług, rzeczy (P. Zakrzewski, w: M.

Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381; K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 2, 2018, s. 488; K. Siwiec, Czynnysz, s. 13; por. także odnośnie do czynszu oznaczonego w walucie obcej C. Kotyla, Umowa, s. 25 i n.).

Wysokość czynszu musi być ustalona w momencie zawierania umowy najmu. Dlatego też należy uzgodnić co najmniej sposób, który pozwoli ustalić jego wysokość najpóźniej w momencie, w którym czynsz ma być uiszczony (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381). Ustalenie wysokości czynszu jest pozostawione woli stron, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (por. szerzej K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 2, 2018, s. 488). Przy czym co do zasady czynsz jest świadczeniem okresowym (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381), choć możliwe są przypadki (zwłaszcza przy krótkoterminowych umowach najmu), że może on być uiszczany jednorazowo.

Obok czynszu najemca może mieć obowiązek wnoszenia innych świadczeń, noszących nazwę świadczeń dodatkowych, lub innych opłat niezależnych od właściciela, jak opłaty za dostawy energii, gazu, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381). Obowiązek ten wynika z art. 9 ust. 5 OchrLokU, który stanowi, że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem, że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (art. 6 cyt. przepisu).

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że w dniu 8 maja 2017 roku i w dniu 9 maja 2018 roku pomiędzy stronami doszło do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy (...). Przy czym zarówno pierwsza, jak i druga umowa zawarte były na czas określony, a mianowicie pierwsza umowa od dnia 8 maja 2017 roku do dnia 8 maja 2018 roku oraz druga od dnia 9 maja 2018 roku do dnia 30 września 2018 roku. W umowach tych strony ustaliły również miesięczny czynsz najmu w wysokości 300,00 złotych, a ponadto ustnie, że obok czynszu najemca będzie ponosił dodatkowe świadczenia z tytułu opłat za dostawy energii, gazu, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości oraz opłaty za lokal do spółdzielni mieszkaniowej, których jednak nie będzie regulował osobiście. Wszelkie dodatkowe koszty miała regulować powódka z uiszczanej przez pozwanego comiesięcznie kwoty 1.000,00 złotych, pomniejszonej o ustaloną w umowie kwotę czynszu w wysokości 300,00 złotych, albowiem nie chciała ona mieć żadnych zaległości.

Pozwany zakwestionował natomiast zasadność i wysokości dochodzonego roszczenia twierdząc, że uiszczana przez niego kwota w wysokości 1.000,00 złotych powinna wystarczyć na pokrycie niedopłaty powstałej za centralne ogrzewanie oraz energię elektryczną, albowiem koszty eksploatacyjne oraz opłata do wspólnoty mieszkaniowej nie przekraczały uiszczanej przez pozwanego co miesięcznie kwoty. Ponadto pozwany zarzucił powódce, że nie przedstawiała żadnych szczegółowych rozliczeń w zakresie wykorzystania pozostałej po potrąceniu kwoty czynszu sumy 700,00 złotych. Pozwany zaprzeczył także, aby zajmował przedmiotowy lokal od daty podpisania umowy wskazując, iż faktyczne zajęcie lokalu powódki nastąpiło już w kwietniu 2017 roku.

Wobec powyższego, to zgodnie z treścią art. 6 k.c., powód powinien wykazać nie tylko zasadność, ale przede wszystkim wysokość dochodzonego roszczenia.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała zarówno zasadności, jak i wysokości dochodzonego roszczenia, w szczególności aby kwota 700,00 złotych, w całości, każdego miesiąca przeznaczona była na pokrycie dodatkowych kosztów eksploatacyjnych i opłat do wspólnoty mieszkaniowej. Nie wykazała ona również aby przedstawiała pozwanemu, w czasie trwania najmu, jakiegokolwiek rozliczenia czy też zestawienia, aby pozwany mógł zweryfikować na co przeznaczana jest kwota 700,00 złotych.

Wprawdzie powódka przedłożyła w toku niniejszego procesu inne środki dowodowe w postaci faktur za zużycie energii elektrycznej, opłaty za korzystanie z (...) S.A. oraz wpłaty do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.. W ocenie Sądu, świadczą one jednak wyłącznie o tym, że powódka zgodnie z ustaleniami z pozwanym, regulowała dodatkowe opłaty aby mieć pewność, że wszystko będzie opłacone na czas, natomiast nie wynika jakie faktyczne miesięczne koszty ponosiła z tytułu tych dodatkowych opłat, a w szczególności aby kwota 700,00 złotych każdego miesiąca przeznaczana

była w całości opłaty eksploatacyjne w tym również do wspólnoty mieszkaniowej, a nadto aby informowała ona o tych dodatkowych kosztach pozwanego czy też jego brata. Ponadto zarówno z faktur dotyczących zużycia energii elektrycznej oraz przedłożonych wpłat za mieszkanie wynika, że kwoty te były różne w zależności od miesiąca. Okoliczności powyższe podała ona również w oświadczeniu z dnia 30 stycznia 2019 roku, w którym wskazała jedynie opłaty oraz kwoty od-do, bez skonkretyzowania poszczególnych miesięcy. Przy czym, zdaniem Sądu, oświadczenie to zostało sporządzone wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu i absolutnie nie wynika z niego, w jakim zakresie powódka wykorzystywała kwotę 700,00 złotych na opłaty każdego miesiąca.

Zaznaczyć należy również, że powódka w oświadczeniu tym dodatkowo wskazała kwotę zniszczeń w przedmiotowym lokalu, która nie była przedmiotem niniejszego procesu. Niewątpliwym bowiem jest, że powódka na poczet ewentualnych zniszczeń i uszkodzeń pobrała od pozwanego kaucję w wysokości 1.000,00 złotych, która nie została rozliczona z pozwanym po zakończeniu najmu.

W ocenie Sądu zeznania świadka C. G. nie miały istotnego znaczenia w sprawie albowiem świadek ten nie posiadał wiedzy na temat tego czy powódka okazywała pozwanemu rachunki i zestawienia. Podkreślił jedynie, że jemu nie były przedstawiane takie zestawienia, mimo że w imieniu brata, to on uiszczał kwotę 1.000,00 złotych za korzystanie z przedmiotowego lokalu, o czym powódka wiedziała.

Odnosząc się natomiast do kwestii faktycznego korzystania przez pozwanego z lokalu powódki, to w ocenie Sądu, z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, iż mimo, że umowa pomiędzy stronami została podpisana w dniu 8 maja 2017 roku, to faktycznie pozwany zajmował lokal mieszkalny już od kwietnia 2017 roku. Świadczy o tym przede wszystkim oświadczenie brata pozwanego C. G., z którego wynika, że w kwietniu 2017 roku wręczył on powódce kwotę 1.000,00 złotych tytułem kaucji za mieszkanie oraz tytułem opłaty za korzystanie z mieszkania za kwiecień 2017 roku. Wprawdzie oświadczenie C. G. jest dokumentem prywatnym, który zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie i jako dokument prywatny, nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nich oświadczeń, czyli każda osoba mająca w tym interes prawny może stwierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2007 roku, V CSK 441/06, Legalis; post. SN z 15.4.1982 r., III CRN 65/82, Legalis). Należy jednak zauważyć, że powódka w toku niniejszego procesu nie podnosiła, aby treść oświadczenia nie odpowiadała prawdzie. Ponadto słuchany w charakterze świadka C. G. potwierdził fakt uiszczenia powódce kwoty 2.000,00 złotych na poczet pierwszego miesiąca i kaucji.

Istotnym jest również, że powódka na potwierdzenie regulowania dodatkowych opłat związanych z mieszkaniem zajmowanym przez pozwanego przedłożyła fakturę dotyczącą zużycia energii elektrycznej za okres od 19 kwietnia 2017 roku do dnia 1 czerwca 2017 roku. Przy czym nie zastrzegła ona w toku niniejszego procesu, jak również nie wykazała żadnymi środkami dowodowymi, aby pozwany nie musiał regulować tego rachunku w części obejmującej zużycie energii elektrycznej w kwietniu 2017 roku.

Wobec powyższego, skoro strona powodowa nie wykazała wysokości, jak i zasadności dochodzonego roszczenia, to powództwo należało oddalić w całości.