

Sygn. akt: I C 56/22 upr

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2022 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Piasecka
Protokolant:	p.o. protokolanta sądowego Ilona Szczepańska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2022 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w C.

przeciwko R. G., W. Ż.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 56/22

## UZASADNIENIE

Powód – Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w C., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł pozew przeciwko R. G. i W. Ż. o zasądzenie solidarnie kwoty 6.867,47 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 5.807,59 złotych od dnia 14 stycznia 2022 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.059,88 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że Gmina C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego pod adresem Południowa 3/7 (poprzednio nosiła nazwę 27 – go lutego) w C.. Lokalami położonymi w wymienionym budynku zarządza powód, na mocy porozumienia z dnia 22 grudnia 2014 roku, zawartego pomiędzy Gminą C. a powodem. Powodowa spółka posiada legitymacje do naliczania i pobierania czynszów najmu i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu przez najemcę.

Powód zaznaczył, że w dniu 26 października 2015 roku zawarto umowę najmu przedmiotowego lokalu. Z tytułu najmu pozwani obowiązani byli do uiszczania na rzecz powoda kwoty czynszu oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotowego lokalu. Z uwagi na fakt, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, powódka wielokrotnie wzywała ich do zapłaty. Ostatnie wezwanie do zapłaty pochodzi z dnia 17 listopada 2021 roku. Pozwani jednak mimo otrzymanego wezwania do zapłaty nie dokonali spłaty zadłużenia.

Powód podniósł nadto, że żąda odsetek ustawowych za opóźnienie od należności bez odsetek od dnia 14 stycznia 2022 roku. Odsetek od odsetek naliczonych do dnia 13 stycznia 2022 roku powódka żąda natomiast od dnia wytoczenia powództwa.

Powód wskazał także, że w niniejszym postępowaniu dochodzi od pozwanych zapłaty należności za okres od grudnia 2018 roku do dnia 13 stycznia 2022 roku, a więc za okres 38 miesięcy, jak również, że zgodnie z treścią zawartej przez strony umowy należności obciążające najemcę winny być uiszczane do 10 – go każdego miesiąca. Dokonano więc następującego wyliczenia: 6.867,47 złotych : 38 miesięcy = 180,72 złotych – zaległość pozwanych za 1 miesiąc z okresu objętego pozwem.

Powód podkreślił, że data wymagalności comiesięcznej kwoty zadłużenia w wysokości 180,72 złotych przypada odpowiednio na 10 dzień każdego miesiąca począwszy od grudnia 2018 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana W. Ż. wskazała, że mieszkanie, które dostała od powoda było w katastrofalnym stanie i musiała je z drugim najemcą remontować z własnych pieniędzy. Przyznała, że Prezes L. W. dał im kafelki, panele i bojler, bo ten, który tam był nie działał. Pozwana wskazała, że w mieszkaniu była zdewastowana toaleta – stara dziurawa wanna, toaleta potłuczona, drzwi do wejścia do mieszkania były rozwalone. Również drzwi do pokoju były popsute. Dlatego też wyremontowali mieszkanie, łazienkę i wstawili nowe drzwi wejściowe, dwie pary drzwi do pokoju i do łazienki. Podkreśliła, że Prezes obiecał im zwrot funduszy za te drzwi za trzy lata. Pozwana wskazała nadto, że z uwagi na dużą wilgoć w mieszkaniu, zwracała się w formie pisemnej o zamianę lokalu na inny, tym bardziej, że ma chore na ADHD i padaczkę dziecko. Jednakże nie było ze strony Prezesa żadnej odpowiedzi. Pozwana zaznaczyła, że nie mieszka już w tym mieszkaniu i faktycznie miała zaległość w płatnościach i dlatego zwracała się do powoda o możliwość uiszczania opłat w ratach, ale nie otrzymała zgody.

W toku procesu pozwana – W. Ż. wskazała, że nie wie w jaki sposób została wyliczona dochodzona kwota i co na nią się składa.

Sąd zważył co następuje:

W dniu 22 grudnia 2014 roku w C. pomiędzy Gminą C. – Urzędem Miasta i Gminy C. z siedzibą w C. a powodem zawarto porozumienie w celu powierzenia zadań w zakresie użyteczności publicznej polegających na zarządzie i administrowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

bezsporne, nadto dowód: porozumienie z dnia 22 grudnia 2014 roku k. 8 – 11.

W dniu 26 października 2015 roku pomiędzy powodem a pozwany R. G. zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w C., o powierzchni użytkowej 55,25 m<sup>2</sup>, w tym mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, wyposażonego w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną oraz składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i każda ze stron mogła wypowiedzieć stosunek najmu – przy czym najemca na jeden miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a wypowiedzenie przez wynajmującego mogło nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 – 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Osobami uprawnionymi do zajmowania lokalu wspólnie z najemcą była jego konkubina – W. Ż. oraz wspólny syn S. G..

Z tytułu używania lokalu najemca był zobowiązany uiszczać wynajmującemu opłaty z tytułu czynszu najmu w wysokości 209,65 złotych, centralnego ogrzewania – 181,08 złotych i wywozu odpadów komunalnych za 3 osoby w wysokości 27,00 złotych. Łączna wysokość opłat wynosiła kwotę 417,73 złotych.

Czynsz najmu płatny był z góry do 10 – go każdego miesiąca, natomiast pozostałe opłaty co miesiąc z dołu do końca danego miesiąca. W razie zwłoki w płatnościach należności mieszkaniowych naliczane były odsetki ustawowe.

Wynajmujący miał możliwość podwyższenia czynszu najmu albo innych opłat za używanie lokalu, za pisemnym wypowiedzeniem jego dotychczasowej wysokości.

W dniu 26 października 2015 roku powód zawarł z pozwanym – R. G. porozumienie dotyczące zakresu remontu lokalu mieszkalnego w związku z zawartą umową najmu. Na podstawie tego porozumienia powód zobowiązał się do dostarczenia paneli do dwóch pokoi oraz płytek podłogowych – terakoty do kuchni i łazienki, zaś najemca, że we własnym zakresie wykona prace remontowe z powierzonych mu materiałów oraz, że wszelkie pozostałe prace adaptacyjne najemca wykona na własny koszt.

W trakcie trwania umowy najmu zmianie uległa nazwa ulicy (...) na ulicę (...).

bezsporne, nadto dowód: umowa najmu z dnia 26 października 2015 roku k. 12 – 14, zarządzenie Burmistrza Czarnego z dnia 23 października 2015 roku k. 15, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 26 października 2015 roku k. 16, porozumienie z dnia 26 października 2015 roku k. 94.

W związku z zaległościami wynikającymi z zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego – z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego powód sporządził zestawienie zaległości na dzień 17 listopada 2021 roku, które wyniosło 6.801,44 zł i wezwał przedsądowo pozwanego do uiszczenia tej kwoty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 listopada 2021 roku k. 19, pismo z dnia 17 listopada 2021 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17 – 18.

W dniu 13 stycznia 2022 roku powód sporządził zestawienie zobowiązań z wyszczególnieniem zaległości mieszkaniowych. Zadłużenie z tytułu kosztów zarządu i innych opłat za okres od grudnia 2018 do 13 stycznia 2022 roku łącznie wyniosło kwotę 6.867,47 złotych. Obejmowało ono koszty zarządu i czynsz najmu w wysokości 1.507,50 złotych, centralnego ogrzewania w wysokości 3.309,91 złotych, zimnej wody w wysokości 850,28 złotych, wywozu nieczystości stałych w wysokości 92,00 złotych oraz odsetki ustawowe od 13 stycznia 2022 roku w wysokości 1.059,88 złotych i koszty upomnienia w wysokości 47,90 złotych.

dowód: zestawienie zobowiązań z wyszczególnieniem zaległości mieszkaniowych k. 20.

Pozwani – W. Ż. i R. G. w sierpniu 2021 roku wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu. Do lokalu wprowadził się nowy lokator.

przyznane

Sąd zważył co następuje.

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. W świetle cytowanego wyżej przepisu umowa najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Treścią tego typu umowy jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 259). Do elementów istotnych (essentialia negotii) umowy najmu należą zatem ustalenie jej przedmiotu oraz czynszu.

Natomiast w myśl przepisu art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była

zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie - do dziesiątego dnia miesiąca (§ 2). Przy czym, zgodnie z treścią przepisu art. 688<sup>1</sup> k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie i odpowiedzialność osób tych ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Zajmowanie lokalu bowiem, stanowi okoliczność faktyczną, którą stroną powodowa winna udowodnić zgodnie z powyżej przytoczonymi przepisami art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., celem wykazania istnienia przesłanek uzasadniających zasądzenie na jej rzecz przedmiotowego odszkodowania.

Z powyższego wynika zatem, że podstawowym obowiązkiem najemcy jest płacenie czynszu jako świadczenia wzajemnego za oddanie przez wynajmującego rzeczy do używania. Korzystanie z rzeczy jest uprawnieniem najemcy i pozostaje bez wpływu na obciążenie zapłatą czynszu, która powinna nastąpić ze względu na zrealizowany przez wynajmującego obowiązek wydania rzeczy najemcy do używania. Termin płatności czynszu ma znaczenie dla ustalenia wymagalności roszczenia wynajmującego o spełnienie świadczenia czynszowego i tym samym dla określenia początku biegu przedawnienia tego roszczenia. W razie nieterminowego uiszczania czynszu przez najemcę, wynajmujący może domagać się odsetek za opóźnienie. Ponadto, w sprawie o zapłatę czynszu zaległego, wartość przedmiotu sporu stanowi suma zaległości.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że pozwany – R. G. w dniu 26 października 2015 roku zawarł z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego, natomiast jego konkubina – W. Ż. i wspólny syn S. G. mieli prawo do zajmowania tego lokalu.

Niewątpliwym jest również, że z tytułu używania lokalu najemca był zobowiązany uiszczać miesięcznie kwotę 417,73 złotych, która obejmowała czynsz najmu w wysokości 209,65 złotych, centralne ogrzewanie – 181,08 złotych i wywóz odpadów komunalnych za 3 osoby w wysokości 27,00 złotych. Przy czym czynsz najmu płatny był z góry do 10 – go każdego miesiąca, natomiast pozostałe opłaty co miesiąc z dołu do końca danego miesiąca.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanych solidarnie należności za okres od grudnia 2018 roku do dnia 13 stycznia 2022 roku, a więc za okres 38 miesięcy. Ustalając natomiast wysokość dochodzonego roszczenia przedstawił wyliczenie, z którego wynikało, że w okresie dochodzonym pozwem wysokość miesięcznego czynszu wynosiła kwotę 180,72 zł (6.867,47 złotych : 38 miesięcy = 180,72 złotych).

Pozwani – W. Ż. i R. G. zakwestionowali wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że wprawdzie posiadali zaległości w regulowaniu opłat czynszowych, jednakże w sierpniu 2021 roku wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu i nie wiedzą jak wysokość dochodzonego roszczenia została ustalona przez powoda. Istotnym jest, że fakt dotyczący daty opuszczenia lokalu mieszkalnego przez pozwanych nie został zakwestionowany przez powoda albowiem nie wypowiedział się on do tej okoliczności. Zatem, na mocy art. 229 kpc Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną biorąc pod uwagę okoliczności sprawy.

Wobec powyższego, skoro pozwani kwestionowali wysokość roszczenia powoda, to kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy był rozkład ciężaru dowodu uregulowany w treści art. 6 k.c. Stanowi on, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu omawianego przepisu pozostaje bowiem w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów, a mianowicie treścią art. 232 k.p.c., w myśl którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Niewątpliwym jest, że proces cywilny oparty jest na zasadzie kontrydiktoryjności, a zatem, to na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności i faktów, które stosownie do treści art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Dlatego też obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć bowiem oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte

zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (por. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 listopada 2014 roku, I ACa 677/14, LEX nr 1621085).

Z powyższego wynika zatem, że to powoda obarcza obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, jednakże należy pamiętać również, że reguła ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciężar zawsze na powodzie, gdyż w zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii, ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei - na pozwanym (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1969 roku, II PR 313/69, OSNCP 1970/9/147). Czyli tak jak powód powinien wykazać okoliczności będące u podstaw zgłoszonego przez niego żądania, tak ten, który odmawia uczynienia zadość roszczeniu, musi udowodnić fakty wskazujące na to, że takie uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Każdorazowo ciężar dowodu spoczywa przy tym na tej osobie, która twierdzi, a nie na tej, która zaprzecza określonym faktom (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat). Co jest o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 roku, II CSK 449/09, LEX nr 656464).

Odnosząc powyższe do realiów rozpatrywanej sprawy uznać należało, że to na powodzie spoczywał ciężar wykazania zasadności dochodzonego roszczenia, a mianowicie, że strony istotnie łączyła we wskazanym w pozwie okresie czasu umowa najmu i czynsz w jakiej wysokości pozwany powinna był uiszczać na jej rzecz z tego tytułu, nadto jakie inne opłaty obciążały w tym okresie pozwanego.

W ocenie Sądu, strona powodowa wykazała zasadność dochodzonego roszczenia, zresztą okoliczność ta była bezsporna pomiędzy stronami. Jednakże nie podołała ona ciężącemu na niej obowiązkowi w zakresie wykazania, że w okresie wskazanym w pozwie storna pozwana była zobowiązana do uiszczania takiego czynszu i innych opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym, a w konsekwencji wysokości dochodzonego roszczenia.

Celem wykazania zasadności i wysokości dochodzonego roszczenia strona powodowa przedłożyła umowę najmu i zestawienia zaległości.

W ocenie Sądu, z analizy tych dokumentów absolutnie nie wynika - w sposób nie budzący wątpliwości - wysokość dochodzonego roszczenia. Z treści umowy najmu z dnia 26 października 2022 roku wynika jedynie, że w dacie zawarcia umowy najemca był zobowiązany uiszczać miesięcznie kwotę 417,73 złotych, która obejmowała czynsz najmu w wysokości 209,65 złotych, centralne ogrzewanie - 181,08 złotych i wywóz odpadów komunalnych za 3 osoby w wysokości 27,00 złotych. Zatem informacje wynikające z tego dokumentu pozostają w sprzeczności z uzasadnieniem pozwu, w którym powód podniósł, że miesięczna stawka czynszu w okresie dochodzonym pozwem opiewała na kwotę 180,72 zł (6.867,47 złotych : 38 miesięcy = 180,72 złotych). Przy czym podstawą ustalenia tej kwoty było sporządzone w dniu 13 stycznia 2022 roku zestawienie zobowiązań z wyszczególnieniem zaległości mieszkaniowych, które objęły koszty zarządu i czynsz najmu w wysokości 1.507,50 złotych, centralnego ogrzewania w wysokości 3.309,91 złotych, zimnej wody w wysokości 850,28 złotych, wywozu nieczystości stałych w wysokości 92,00 złotych oraz odsetki ustawowe od 13 stycznia 2022 roku w wysokości 1.059,88 złotych i koszty upomnienia w wysokości 47,90 złotych.

Zestawienie to, w ocenie Sądu, nie jest wystarczające dla wykazania wysokości dochodzonego roszczenia, albowiem uniemożliwia ono weryfikację poszczególnych kwot wskazanych w tym dokumencie, w szczególności centralnego ogrzewania, zimnej wody i odsetek ustawowych, w przypadku których powód nie określił daty początkowej naliczania odsetek i poszczególnych kwot od których te odsetki były naliczane. Powód ograniczył się jedynie do zsumowania tych kwot i wyliczenia miesięcznego czynszu w spornym okresie. Należy również przy tym podkreślić, że wysokość tej miesięcznej kwoty jest niższa od czynszu i dodatkowych opłat wskazanych w umowie najmu z dnia 26 października 2015 roku.

Natomiast z zaferowanego w sprawie materiału dowodowego oraz uzasadnienia pozwu nie wynika czy w trakcie trwania umowy najmu następowała zmiana w zakresie wysokości opłat związanych za korzystanie z przedmiotowego lokalu, jakie było zużycie i koszty z tytułu centralnego ogrzewania czy też zimnej wody, w poszczególnych miesiącach

czy też latach – jeśli chodzi o centralne ogrzewanie. Niewątpliwym bowiem jest, że koszty z tego tytułu generalnie są różne w poszczególnych okresach.

Wątpliwości Sądu budził również okres, za który powód dochodził swojego roszczenia, a mianowicie od grudnia 2018 roku do dnia 13 stycznia 2022 roku. Z niekwestionowanych natomiast przez powoda wyjaśnień pozwanej – W. Ż. wynika, że lokal zajmowany był przez pozwanych do sierpnia 2021 roku. Powód nie przedstawił natomiast żadnego dowodu, z którego w sposób nie budzący wątpliwości wynikałoby, że do dnia 13 stycznia 2022 roku pozwani faktycznie zajmowali przedmiotowy lokal. Brak jest bowiem jakiegokolwiek dokumentu w postaci wypowiedzenia umowy najmu czy też protokołu zdawczo – odbiorczego, z których to dokumentów wynikałby ten fakt.

Zatem, skoro powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia, to powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Dlatego też Sąd oddalił roszczenie w całości.