

Sygn. akt I C 380/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2018 r. w Chełmnie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko A. F.

o zapłatę

orzeka :

I. Oddala powództwo .

II. Ustala , że koszty procesu ponosi powódka we własnym zakresie.

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. dnia 8 lutego 2018 r. wniosła pozew przeciwko pozwanemu A. F. o zapłatę kwoty 630,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za okres , w którym strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego na osiedlu (...) w C.. Strona powodowa domagała się także zwrotu przez pozwanego kosztów procesu w kwocie 369,00 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w dniu 1 grudnia 2016 r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. na osiedlu (...) na okres jednego roku. Zgodnie z zawartą umową pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powódki kwoty 500 zł oraz kwoty 321 zł tytułem czynszu odprowadzanego do spółdzielni mieszkaniowej na pokrycie mediów i innych przewidzianych przez spółdzielnię mieszkaniową kosztów. Umowa między stronami wygasła na mocy porozumienia stron.

Powódka wskazała, iż dnia 10 stycznia 2018 r. skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 630 zł, które zostało doręczone w sposób prawidłowy. Nadmienila, iż należność, której się domaga wynika z umowy najmu, w świetle, której pozwany zobowiązany jest do uregulowania rozliczenia indywidualnego zużycia energii cieplnej z centralnego ogrzewania z dnia 15 września 2017 r., które zostało dokonane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w C.. Wskazała, iż pozwany w odpowiedzi na wezwanie uznał roszczenie za bezpodstawne. W ocenie strony powodowej pozwany winien uregulować koszty rozliczenia energii cieplnej, bowiem został o tym poinformowany podczas zawierania umowy, mimo że w jej treści kwestia ta nie została w sposób szczegółowy rozwinięta. Nie powinno, bowiem budzić wątpliwości, że koszty zużycia energii cieplnej winny być regulowane przez najemcę, bowiem zgodnie z procedurami obowiązującymi w spółdzielni mieszkaniowej wnoszony comiesięczny czynsz stanowi jedynie zaliczkę za zużycie przedmiotowej energii, a koszty rozliczenia rocznego stanowią dodatkową należność. Powódka powołała

się w tym zakresie na przepis art. 65 § 2 kc wskazując, iż pozwany został zaznajomiony z warunkami najmu, na które przystał.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. F. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kwoty 250 zł tytułem kosztów porady prawnej i pomocy adwokata przy przygotowaniu projektu odpowiedzi na pozew. W uzasadnieniu zaprzeczył wszelkim wprost nieprzyznanym twierdzeniom zawartym w pozwie. Wyjaśnił, iż z zawartej między stronami umowy najmu z dnia 1 grudnia 2016 r. jasno wynika kwota, jaką pozwany był zobowiązany uiszczać powódce. Kwota ta wynosiła 500 zł tytułem odstępnego oraz 321 zł tytułem czynszu do spółdzielni. Pozwany zaprzeczył, by w chwili zawierania umowy strony uzgodniły inny sposób rozliczenia mediów. Miał on, bowiem płacić stałą kwotę bez względu na zużycie. Wyjaśnił, że wynajmująca nie wskazała na powyższe konieczności sporządzając umowę najmu, strony nie spisywały stanu liczników, a pozwany nie otrzymał zwrotu nadpłaty za wodę, którą powódka otrzymała w okresie wynajmowania przez niego rzeczonoego lokalu. W ocenie pozwanego powódka nie udowodniła, aby na pozwanym ciążył obowiązek ponoszenia jakichkolwiek innych opłat związanych z wynajętym mieszkaniem, poza tymi wprost wskazanymi w umowie. Strony wypowiedziały umowę z dniem 30 maja 2017 r., a pozwany wynajmowanym lokalu przebywał do końca marca 2017 r. W miesiącach kwietniu i maju mieszkanie było ogrzewane jedynie w niewielkim stopniu. Nadmienił, iż w okresie grzewczym objętym rozliczeniem w rzeczonym lokalu zamieszkiwało poza nim jeszcze dwóch lokatorów, a powódka nie wskazała skąd wynika żądana kwota ani też, w jaki sposób została wyliczona.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 1 grudnia 2016 r. A. K. zawarła z A. F. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy Osiedlu (...). R. 7/8 w C. na okres jednego roku. W umowie najmu wskazano że najemca zobowiązany jest do uiszczania kwoty 500 zł miesięcznie oraz kwoty 321 zł tytułem miesięcznego czynszu najmu w terminie do dnia 1-go dnia każdego miesiąca z góry przelewem na wskazany rachunek bankowy. Strony umowy ustaliły, iż wypowiedzenie umowy może nastąpić w dowolnym terminie z obu stron oraz, że właścicielka mieszkania pobiera od najmującego kaucję 500 zł, która w chwili opuszczenia mieszkania zostanie zwrócona. Umowę spisała własnoręcznie A. K. . Umowa została podpisana przez obie strony. Przy objęciu mieszkania przez A. F. nie były spisywane żadne liczniki mediów znajdujące się w mieszkaniu .

dowód: - umowa najmu z dnia 1 grudnia 2016 r. – k. 5 i 24 akt.

- zeznania powódki A. K. – k. 40 v akt

- zeznania powoda A. F. - k. 41 akt

W dniu 25 maja 2017 r. A. F. wypowiedział zawartą umowę najmu z dniem 30 maja 2017 r. Wypowiedzenie zostało przyjęte przez A. K. .

dowód: - wypowiedzenie z dnia 25 maja 2017 r. – k. 23 i 30 akt.

A. F. zamieszkiwał w lokalu od dnia 1 grudnia 2016 r. do marca - kwietnia 2017 r. gdy przeprowadził się do swojej partnerki. Przed zdaniem mieszkania mieszkanie zostało odnowione.

dowód: - zeznania świadka B. S. – k. 35v akt.

- zeznania powódki A. K. – k. 40 v akt

Po zakończeniu najmu A. K. uzyskała rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokalu na oś. R. 7/8 od Spółdzielni Mieszkaniowej w C., pod której administracją znajduje się przedmiotowy lokal. Rozliczenie wykonano dnia 15 września 2017 r. i obejmowało ono okres od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 lipca 2017 r. Wynikało z niego, że z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest do dopłaty kwotę 829,36 zł. Rozliczenie obejmowało koszty stałe c.o. i koszty zużycia c.o.

dowód: - rozliczenie indywidualne z dnia 15 września 2017 r. – k. 6 akt.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. pełnomocnik A. K. wezwał A. F. do zapłaty należności w kwocie 630 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia otrzymania wezwania jako należności wynikającej z umowy najmu z dnia 1 grudnia 2016 r. najpóźniej w terminie dziesięciu dni od dnia odbioru wezwania. Pełnomocnik A. K. wskazał, że w świetle postanowień tejże umowy A. F. jest zobowiązany do uregulowania rozliczenia indywidualnego kosztów zużycia centralnego ogrzewania z dnia 15 września 2017 r. dokonanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w C. . Podkreślił, że postanowienie umowne w postaci obowiązku uiszczania kwoty 321,00 zł stanowi jedynie, zgodnie z praktyką Spółdzielni Mieszkaniowej zaliczkę na koszty czynszu, natomiast końcowe koszty rozliczenia stanowią należność, którą powinien uregulować. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu dnia 15 stycznia 2018 r.

dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 10 stycznia 2018 r. – k. 7-8 akt,

- potwierdzenie odbioru – k. 9 akt.

A. F. w trakcie trwania umowy najmu uiszczał należności w umówionej wysokości w całości na rzecz A. K.. Nie płacił żadnych opłat do Spółdzielni Mieszkaniowej w C. . Już po zakończeniu najmu jednorazowo uregulował także dodatkowy rachunek za gaz w niewielkiej wysokości.

dowód: - zeznania powódki A. K. – k. 40 v akt

- zeznania powoda A. F. - k. 41 akt

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie wyżej opisanych dokumentów prywatnych oraz w oparciu o zeznania świadka B. S. ( k. 35 v akt ) oraz zeznania pozwanego A. F. ( k. 41 akt ), którym Sąd dał wiarę, gdyż są znajdują potwierdzenie w złożonych dokumentach. Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, ponieważ nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd oparł się także częściowo na zeznaniach powódki A. K. ( k. 40 v ). Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, że strony ustaliły ustnie przy zawarciu umowy, że kwota 321,00 zł wskazana w umowie tytułem miesięcznego czynszu najmu będzie stanowić jedynie zaliczką i będzie podlegała rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Pozwany nie potwierdził tej okoliczności, a zgodnie z art. 6 kc ciężar dowodu tej okoliczności ciąży na pozwanej. Na uwadze należało także mieć regulację art. 247 kpc wprowadzającego ograniczenie w zakresie wykorzystania środków dowodowych w postaci zeznań świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie (treści) lub ponad osnowę każdego sporządzonego dokumentu, który może zostać przedstawiony sądowi, obejmującego konkretną czynność. Takim dokumentem jest w niniejszej sprawie złożona umowa najmu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Bezspornym w sprawie było, iż strony łączyła umowa najmu. Strony były również zgodne, co do tego, że umowa, która je łączyła uległa rozwiązaniu i że pozwany zdał lokal. Strona powodowa dochodziła od pozwanego zapłaty określonej w pozwie kwoty z tytułu opłat za energię ciepłą. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy powódce przysługuje żądanie zapłaty należności tytułem rozliczenia należności za centralne ogrzewanie. W ocenie powódki częścią tej kwoty powinien być obciążony pozwany. Pozwany kwestionował natomiast roszczenie powódki zarówno, co do zasady, jak i co do wysokości.

Wyjść należy od tego, że zgodnie z art. 659 § 1 kc w zw. z art. 680 kc przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Powyższe stanowi essentialia negotii umowy najmu. Oznacza to, że stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny – ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Jak ustalono w stanie faktycznym strony łączyła umowa najmu zawarta na piśmie, w której jednoznacznie została określona kwota czynszu, który powinien płacić powódce pozwany. Łącznie kwota ta wynosiła 821 zł. Strony nie zawarły w umowie najmu dodatkowych postanowień regulujących obowiązek ponoszenia opłat z tytułu późniejszego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Wszelkie elementy umowy dotyczące obowiązków stron powinny być zawarte w pisemnej umowie. W tym zakresie nieskuteczne jest powoływanie się przez powódkę na treść przepisu art. 65 § 2 kc, który stanowi, że przy wykładni treści oświadczenia woli, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Należy zauważyć, iż z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wynika by zamiarem i wolą obu stron umowy było późniejsze rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i ewentualne dopłaty czy nadpłaty z tego tytułu. Pozwany wielokrotnie wskazywał, że w sytuacji, gdyby wiedział, że oprócz kosztów wskazanych w umowie najmu ma jeszcze ponosić jakieś dodatkowe koszty nie zawarłyby przedmiotowej umowy najmu. W tym przypadku istotne jest, zatem co strony zawarły w pisemnej umowie. Na uwadze należało także mieć powoływaną wyżej regulację art. 247 kpc.

W ocenie Sądu strony jednoznacznie określili w umowie wysokość opłat, które z tytułu czynszu miał ponosić pozwany i brak jest w niniejszych okolicznościach faktycznych podstaw by żądać od pozwanego dopłat po zakończeniu najmu i po uzyskaniu przez powódkę w późniejszym okresie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

Na marginesie należy wskazać, iż powódka, na której spoczywał ciężar dowodu (art. 6 kc) nie wykazała, by kwota której domaga się od pozwanego przypadała jedynie na okres jego zamieszkania, a zatem by to on przyczynił się do powstania niedopłaty. Strony zgodnie wskazywały, iż w okresie grzewczym jakiego dotyczyło rozliczenie, lokal był wynajmowany także innym osobom. Także po zdaniu lokalu przez pozwanego, jak wynika z zeznań powódki lokal był wynajęty od 1 lipca 2017 r. Nawet jeżeliby liczyć okres zamieszkania pozwanego od grudnia do kwietnia, kiedy to kończy się okres grzewczy, to rozliczenie kwoty, którą ma do zapłaty powódka na poszczególne miesiące okresu grzewczego, nie daje kwoty dochodzonej w niniejszej od pozwanego. Nadto z przedłożonego rozliczenia wynika także, iż obejmowało ono nie tylko koszty zmienne, ale też stałe za cały okres rozliczeniowy od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 lipca 2017 r. Także zasadność podziału tych składników rozliczenia musiałyby zostać przez powódkę szczegółowo wykazana.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu stwierdził, że żądanie pozwu jest niezasadne, wobec czego oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W oparciu o tę zasadę strona przegrywająca zobowiązana jest do zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią niezbędnych kosztów procesu. W niniejszej sprawie Sąd w całości oddalił powództwo, stąd też Sąd to powódkę – jako stronę przegrywającą – obciążył kosztami procesu wskazując, iż ponosi je we własnym zakresie. Sąd nie mógł uwzględnić wniosku pozwanego o rozliczenie opłaty, którą uiscił w związku z udzieloną poradą w przygotowaniu pisma procesowego, ponieważ w myśl art. 98 § 2 kpc do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście zalicza się jedynie poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Pozwany nie ustanowił profesjonalnego pełnomocnika, prowadził proces osobiście, a sformułowanie zawarte w § 2 art. 98 k.p.c. nie daje podstaw do uwzględnienia i rozliczenia kosztów związanych z poradą prawną, które poniósł pozwany.