

Sygn. akt X C 3200/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Maria Żuchowska

Protokolant st. sekr. sąd. Elżbieta Jakubowska

Po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa B. R.

przeciwko A. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powoda B. R. kwotę 1943 zł (tysiąc dziewięćset czterdzieści trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat:

- 500 zł od dnia 17.03.2016r.

- 1000 zł od dnia 16.06.2016r.

- 443 zł od dnia 15.09.2016r.

z uwzględnieniem zmian procentowych odsetek ustawowych, do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 455,44 zł (czteryście pięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka B. R. 16 września 2016 r. wniosła do Sądu Rejonowego w Toruniu pozew przeciwko pozwanej A. S., w których dochodziła zapłaty kwoty 2943 zł, która to należność wynikała z łączącej strony umowy najmu lokalu, a dokładnie nieuiszczonego czynszu za miesiące listopad 2014r.,marzec2015r. oraz czerwiec 2016r, a także opłaty za zużycie wody według wskazań wodomierza.

Dnia 12 października 2016 r. referendarz sądowy w tutejszym sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający powództwo w całości.

Strona pozwana dnia 14 listopada 2016 r. wniosła sprzeciw od tak wydanego orzeczenia, wnosząc o jego oddalenie w całości. Pozwana w sprzeciwie stwierdziła, że wpłat dokonywała regularnie, wobec czego uważa, że powódce nie przysługują wobec niej żadne roszczenia z tego tytułu.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska, na terminie rozprawy w dniu 20.11.2017r. nie żądano uzupełnienia postępowania dowodowego.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony B. R. i A. S. dnia 16 listopada 2014 r. zawarły w biurze (...) przy ulicy (...) w T. umowę najmu lokalu należącego do powódki, a usytuowanego na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w T.. Umowa miała obowiązywać przez okres 12 miesięcy. Czynsz najmu określono na kwotę 1000 zł, a jako dzień wydania mieszkania określono dzień spisania umowy. Przyjęto, że czynsz płatny będzie na rachunek bankowy męża powódki wskazany w umowie. Wysokość kaucji ustalono na 1000 zł, którą to sumę pozwana zapłaciła powódce w gotówce przy podpisaniu umowy. Kaucja miała zabezpieczyć ewentualne roszczenia powódki z tytułu pogorszenia stanu lokalu oraz nierozliczonych opłat za zużycie wody.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 16.11.2014 r., k. 10
- Zeznania świadka R. R. (1), k. 109–111
- Zeznania powódki, k. 160–161
- Zeznania pozwanej, k. 161–162

Wraz z kaucją, przy zawarciu umowy, pozwana zapłaciła powódce gotówką kwotę 500 zł stanowiącą czynsz za połowę miesiąca listopada 2014 r.

Dowód: Zeznania pozwanej, k. 161–162

Do umowy dołączono sporządzony dzień wcześniej protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego lokalu, w którym wyszczególniono stan zużycia wody według podlicznika – na dzień sporządzenia protokołu było to 389 m³.

Okoliczność bezsporna oraz dowód:

- Protokół zdawczo-odbiorczy z 15.11.2014 r., k. 11

Pozwana co do zasady regularnie uiszczała należny czynsz najmu na wskazany w umowie rachunek bankowy. Pozwana zapłaciła z tytułu zużycia wody kwotę 395zł. Pozwana nie uiszczyła czynszu za marzec 2015 roku, natomiast w październiku 2015 r. wpłaciła jedynie połowę kwoty, czynszu gdyż umowa miała skończyć się w listopadzie.

Dowód: W. / zestawienie z rachunku bankowego męża powódki, k. 67–87

Pomimo zaistniałej sytuacji strony 15 listopada 2015 r. zdecydowały się na aneksowanie umowy najmu, przedłużając jej obowiązywanie do 15 września 2016 r. Podczas podpisywania aneksu do umowy pozwana zapłaciła powódce 500 zł gotówką tytułem czynszu. Jednocześnie w listopadzie na rachunek bankowy męża powódki od pozwanej ponownie wpłynęło 500 zł, a więc druga połowa ustalonej sumy czynszu. W dalszych miesiącach nie odnotowano wpłaty za czerwiec roku 2016 r. (ostatniej wpłaty pozwana dokonała 16 maja 2015 r.).

Dowód: W. / zestawienie z rachunku bankowego męża powódki, k. 67–87

- Aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z 15.11.2015 r., k. 105
- Zeznania powódki, k. 160–161

Pozwana w czerwcu 2016 r. wypowiedziała umowę i wyprowadziła się z mieszkania. Już w okresie wakacji przez byłego męża przekazała klucze od mieszkania powódce. Następnie 4 lipca 2016 r., pod nieobecność pozwanej, w lokalu dokonano odczytu podlicznika wody, z której to czynności spisano protokół podpisany przez R. R. (1)- męża powódki oraz T. J., osobę trzecią. Odczyt wykazał stan licznika 490 m³. Należność za wodę w kwocie 443 zł nie została uiszczona.

Dowód: Zeznania świadka R. R. (1), k. 109–111

– Zeznania powódki, k. 160–161

– Zeznania pozwanej, k. 161–162

– Protokół z 4.07.2016 r., k. 11 v.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania stron.

W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało samo istnienie umowy, jednak rozbieżne były stanowiska stron, co do uiszczenia przez pozwaną części opłat wynikających z łączącego je stosunku prawnego. Sąd za wiarygodne uznał złożone do akt sprawy dokumenty, których prawdziwość nie budziła zastrzeżeń, a ponadto żadna ze stron nie kwestionowała zawartych w nich informacji.

Za co do zasady wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka R. R. (1) – męża powódki, który w rzeczywistości przez większą część trwania umowy był osobą odpowiedzialną za kontakt z pozwaną. Jego zeznania w większości były spójne i logiczne. Niemniej należy zauważyć, że świadek nie potrafił przypomnieć sobie części okoliczności związanych z rozpoznawaną sprawą. Świadek nie potrafił wyjaśnić, dlaczego w pozwie jego żona dochodzi jedynie części kwot, których nie zaksięgowano na rachunku bankowym, z którego wyciąg przedłożono do akt. Z drugiej strony świadek stwierdził na rozprawie, że najprawdopodobniej w pierwszym okresie, do chwili aneksowania umowy, pozwana nie zalegała z płatnościami, podczas gdy dochodzona pozwem kwota obejmuje niezapłacony czynsz za listopad 2014r. i marzec 2015 r. Odmówiono wiary twierdzeniom, że pozwana nie zapłaciła czynszu już za pierwszy miesiąc najmu, gdyż z jednej strony świadek sam twierdził, że początkowo nie było zaległości, a z drugiej strony pozwana kategorycznie twierdziła, że uiszczyła pierwszy czynsz razem z kaucją, nadto powódka temu faktowi nie zaprzeczyła. Ponadto zeznania w tym zakresie są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż trudno wyobrazić sobie sytuację, że pozwana nie płaci już pierwszego czynszu, a umowa jest kontynuowana, bez wzywania jej do zapłaty, a następnie aneksowana na dalszy okres. W ocenie Sądu, z uwagi na fakt, że kwota ta została zapłacona gotówką, a nie na konto, świadek mógł nie pamiętać, że została uiszczona. Tym bardziej, że pozwana zapłaciła gotówką jeszcze w listopadzie 2015r., o czym świadek też nie wiedział, bądź nie pamiętał. Na uwagę w tym miejscu zasługują zeznania świadka dotyczące sposobu rozliczenia kaucji. Z zeznań świadka wynikało, że kaucja wpłacona przez pozwaną została zaliczona za miesiące październik i listopad 2015r., gdyż na konto wpłynęły wówczas kwoty po 500zł. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał, że to rozliczenie było częściowo błędne. Z zeznań powódki wynikało bowiem, że w dniu podpisywania aneksu w listopadzie 2015r. pozwana zapłaciła jej 500 zł gotówką, a zatem za miesiąc listopad zapłacono cały czynsz. Potrącenie kwoty 500 zł było zatem nieprawidłowe za miesiąc listopad. Zasadne było natomiast za miesiąc październik, gdyż za ten miesiąc faktycznie wpłacono kwotę 500 zł, a więc połowę czynszu.

Jako w pełni godne wiary, choć mające ograniczone znaczenie dla sprawy, Sąd uznał zeznania świadka G. J. – mające swoje odzwierciedlenie w przedłożonych dokumentach – oraz świadka Ł. K., który jednak nie miał żadnej wiedzy na temat sprawy.

Zeznania powódki B. R. Sąd ocenił jako co do zasady wiarygodne, jednak nie można ich uznać za kompletne. Kilkakrotnie w kwestiach mających dla sprawy największą wagę powódka powoływała się na brak pamięci określonych wydarzeń. Powódka nie potrafiła sobie przypomnieć czy w momencie podpisania umowy otrzymała od pozwanej jakąś sumę pieniężną poza kaucją, ale też nie zaprzeczyła temu. Dano wiarę twierdzeniom, że przy podpisywaniu aneksu do umowy otrzymała od pozwanej pieniądze w gotówce. Nie pamiętała wprawdzie, jaką dokładnie kwotę otrzymała w gotówce podczas spisywania aneksu, choć – jak stwierdziła – prawdopodobnie było to 500 zł. Z zeznań powódki wynikało, że nie pamięta, czy podawała pozwanej inne numery rachunków bankowych niż ten, który zapisany był w umowie najmu. Sąd nie dał wiary twierdzeniu powódki, że nie otrzymała ona w gotówce połowy czynszu za

pierwszy miesiąc podczas spisywania pierwotnej umowy. Po pierwsze powódka nie była pewna tego faktu, a pozwana kategorycznie twierdziła, że za pierwszy miesiąc zapłaciła razem z kaucją. Nadto z doświadczenia życiowego wynika, że w takiej sytuacji nie doszłoby do wydania kluczy, względnie próbowano by wymóc uregulowanie należności szybciej niż stało się to w przedmiotowej sprawie. Powódka nie potrafiła także określić, w jaki sposób rozliczono kaucję umowną.

Sąd jedynie częściowo dał wiarę pozwanej, ponieważ znaczna część jej zeznań dotyczących kwestii spornych nie znalazła potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że kilkakrotnie uiszczala czynsz najmu na inny rachunek niż wskazany w umowie, gdyż tego życzyła sobie powódka. Pozwana powoływała się na fakt, że powódka oraz jej mąż podczas kontaktu SMS-owego podawali jej numery rachunków bankowych, na które w danym miesiącu winna przelać umówioną kwotę. W piśmie procesowym z dnia 19 czerwca 2017 r. pełnomocnik pozwanej poinformował, że wspomniane wiadomości znajdują się w pamięci telefonu pozwanej, sugerując, że w późniejszym czasie zostaną one przedłożone Sądowi. Taki wniosek dowodowy nigdy nie został zgłoszony, wobec czego w ocenie Sądu pozwana nie uprawdopodobniła, że sytuacja taka zdarzyła się w rzeczywistości. Dano wiarę natomiast twierdzeniom pozwanej, że dwukrotnie zapłaciła czynsz gotówką do rąk powódki. W toku rozprawy powódka bowiem zeznała, że w momencie podpisywania aneksu do umowy przekazano jej pewną kwotę, prawdopodobnie 500 zł, a tak twierdziła również pozwana. Pozwana odnośnie pierwszego czynszu zeznała, że przy podpisywaniu umowy zapłaciła kwotę 1000 zł kaucji, 1000 zł czynszu i 1000 zł prowizji dla pośrednika. W ocenie Sądu, pozwana rzeczywiście zapłaciła czynsz najmu i prowizję, ale w kwotach po 500 zł. Kwota 500 zł prowizji dla pośrednika nieruchomości została potwierdzona dowodem z dokumentu, a zatem w ocenie Sądu, pozwana pomyliła kwoty składając zeznania. Tym bardziej, że nielogicznym byłoby uiszczanie kwoty 1000 zł za pół miesiąca najmu, skoro od następnych miesięcy czynsz za pełne miesiące wynosił po 1000 zł.

Reasumując, powódka dochodziła od pozwanej tytułem czynszu kwoty 500 zł za listopad 2014r., 1000 zł za marzec 2015 i 1000 zł za czerwiec 2016r., a nadto dochodziła kwoty 443 zł tytułem zapłaty za zużycie wody w czasie trwania umowy.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd uznał, że pozwana uiszczała spośród dochodzonej kwoty jedynie 500 zł tytułem pierwszego czynszu za listopad 2014r. Niemniej jednak wobec nieprawidłowego rozliczenia kaucji, o czym wyżej, do zaliczenia na poczet zaległości pozostała kwota 500 zł z kaucji.

Z przedłożonego wyciągu bankowego bezsprzecznie wynika, że na konto wskazane w umowie (za okresy objęte żądaniem pozwu) nie wpłynęły opłaty za marzec 2015 r. i czerwiec 2016 r. oraz połowa opłaty za listopad 2014 r., październik 2015 r. i listopad 2015 r., a więc łącznie suma 3500 zł. Kompensując tę sumę z 1000-złotową kaucją oraz opłatą uzupełniającą do czynszu za listopad 2015 r. (500 zł) zapłaconą w czasie podpisania aneksu do umowy, a także kwotą pierwszego czynszu (500 zł) uiszczoną, w ocenie Sądu, wraz z podpisaniem umowy, należna powódce kwota wyniosła 1500 zł. Pozwana nie udowodniła, że wniosła opłaty za marzec 2015 r., październik 2015 r. i czerwiec 2016 r. O ile bowiem wpłata własna świadka R. R. (1) w dniu 15 marca 2015 r. wykazuje daleko idące podobieństwa do wpłaty, której mogła dokonać pozwana, o tyle to na pozwanej w tej sytuacji spoczywał ciężar dowiedzenia faktu uiszczenia czynszu na konto męża powódki. Pozwana nie przedstawiła dowodu ani na żądanie świadka R. lub powódki wpłaty na inne konto, ani dokumentu potwierdzającego wykonanie przelewu, zaś samo przypuszczenie nie pozwala Sądowi na przyjęcie wersji pozwanej. Zarówno powódka, jak i jej mąż zaprzeczali, aby posiadali czy podawali pozwanej numer innego rachunku bankowego twierdząc, że do rozliczeń z pozwaną korzystali wyłącznie z jednego konta. Tajemnica bankowa nie pozwoliła na uzyskanie stosownej informacji przez Sąd; żadnych kroków w tym zakresie nie podjęła także strona pozwana.

Podczas rozprawy pozwana stwierdziła, że ostatni raz przelała czynsz w ostatnim miesiącu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Z jej słów wynika również, że wyprowadziła się w czerwcu 2016 r., podczas gdy ostatniej wpłaty dokonała w połowie maja 2016 r. Ponadto należy zauważyć, że w § 2 ust. 2 umowa najmu stanowi, iż wypowiedzenie umowy związane jest z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Wynika stąd, iż nawet gdyby pozwana wyprowadziła się z lokalu pod koniec maja 2016 r. bezpośrednio po wypowiedzeniu umowy, płatność za czerwiec i tak byłaby należna.

W powyższej sytuacji, w ocenie Sądu, powódka niewłaściwie rozliczyła wpłaconą kaucję w ten sposób, że zaliczyła ją po połowie na poczet października i listopada 2015 r., z uwagi na fakt, iż opłata za listopad 2015 r. została przez pozwaną uiszczona w całości, choć w dwóch odrębnych częściach. Drugą część kaucji należało zaliczyć na poczet jednego z innych niezapłaconych czynszów, a zatem połowy najdawniejszego - czynszu nieuiszczonego w marcu 2015 r. W konsekwencji do rozliczenia pozostała połowa czynszu za marzec 2015 r. oraz całość czynszu za czerwiec 2016 r.

Za udowodnione Sąd uznał roszczenie w części dotyczącej opłat za wodę, co wykazano na podstawie stanu podlicznika i zasad doświadczenia życiowego. Z jednej strony pozwana nie podważyła skutecznie twierdzeń strony powodowej, że wynajmowany lokal miał odrębny podlicznik, a z drugiej strony ogólna kwota zużycia wody przez dwie osoby przez okres trwania umowy, tj. półtora roku na kwotę łącznie 838 zł (z czego pozwana zapłaciła 395zł) nie wskazuje w żadnej mierze, że kwota jest wygórowana. Średnia bowiem zużycia miesięcznie wody wyniosła bowiem 46 zł, co przy zamieszkiwaniu dwóch osób wydaje się być kwotą adekwatną.

Po dokonaniu oceny materiału dowodowego oraz na podstawie powyższych rozważań Sąd na podstawie art. 659§1kc uznał, że roszczenie zostało udowodnione do kwoty 1943 zł (połowa czynszu za marzec 2015r., czynsz za czerwiec 2016r. oraz zaległość za wodę) , o czym orzeczono w pkt. I sentencji wyroku. O odsetkach orzeczono od poszczególnych miesięcy, z tym, że omyłkowo w przypadku miesiąca marca, orzeczono o odsetkach od 17 marca 2016r., podczas gdy winno być od 17 marca 2015r.

W pozostałej części, tj. czynszu za listopad 2014 i połowy czynszu za marzec 2015r., który winien być rozliczony z kaucji, powództwo okazało się niezasadne, w związku z czym podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1–3 oraz art. 100 k.p.c. Wobec dochodzenia w pozwie kwoty 2943 zł należało uznać, że strona powodowa wygrała proces w 66%, a ponosząc koszty postępowania w wysokości 1317 zł, pozwana winna jej zwrócić 869,22 zł. Odpowiednio strona pozwana wygrała proces w 34%, ponosząc koszty w wysokości 1217 zł, wobec czego powódka powinna jej zwrócić 413,78 zł. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów pozwana powinna zwrócić powódce 455,44 zł, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.