

Sygn. akt I C 258/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	sekretarka Joanna Kempa

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016r. w Ostrzeszowie,

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta i Gminy M.

przeciwko R. Z., H. Z.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych H. Z. i R. Z. na rzecz powoda Miasta i Gminy M. kwotę 323,24 (trzysta dwadzieścia trzy 24/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- 4,10 złotych od dnia 11 lipca 2012r. do dnia zapłaty,

- 20,89 złotych od dnia 11 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,

- 148,83 złotych od dnia 11 października 2014r. do dnia zapłaty,

- 0,59 złotych od dnia 11 grudnia 2014r. do dnia zapłaty,

- 148,83 złotych od dnia 11 stycznia 2015r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powoda Miasta i Gminy M. solidarnie na rzecz pozwanych H. Z. i R. Z. kwotę (...),- (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ M. G.

Sygn. akt I C 258/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 października 2014r.

Powód Miasto i Gmina M. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych R. Z. i H. Z. kwoty 11257,32 złotych wraz z odsetkami.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż pozwani są najemcami lokalu mieszkalnego położonego w K. nr 43/1 i z tego tytułu zobowiązani są do uiszczania opłat za czynsz oraz ogrzewanie. Powód wskazał, iż pozwani nie dokonali zapłaty czynszu w następujących miesiącach:

- lipiec 2012 roku w kwocie 4,10 złotych,
- czerwiec 2014 roku, w kwocie 20,89 złotych,
- października 2014 roku, w kwocie 207,45 złotych,
- grudzień 2014 roku, w kwocie 0,59 złotych,
- styczeń 2015 roku, w kwocie 207,45 złotych.

Powód wskazał, iż pozwani nie uiszcili również opłat za ogrzewanie za miesiąc marzec, kwiecień, listopad, i grudzień 2012 roku, całe lata 2013 i 2014 oraz miesiąc styczeń 2015 roku w kwocie 294,61 złotych oraz za miesiąc październik 2012 roku w kwocie 184,84 złotych. Ponadto pozwani nie zapłacili także podatku VAT należnego od opłat za ogrzewanie w kwocie 67,76 złotych miesięcznie.

Pozwani wnieśli o oddalenie pozwu po ostatecznym sprecyzowaniu swego stanowiska (pismo z dnia 18.01.2016 r. – k. 121-122) wskazali, iż nie łączyła ich z powodem umowa dotycząca dostaw energii cieplnej, zaś zobowiązania z tytułu innych łączących i z powodem umów są uregulowane.

Sąd ustalił, co następuje.

Pozwana w dniu 12 lipca 2002r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni 50,90 m² położonego w K. nr 43/1. Z tego tytułu zobowiązana była do uiszczania czynszu oraz opłata za dostarczanie energii cieplnej. Powyższa umowa została zmieniona na podstawie aneksu z dnia 27 grudnia 2012r., w którym powierzchnię lokalu ustalono na 50,97 m² i podwyższono stawkę za ogrzewanie oraz aneksu z dnia 3 lutego 2003r. zmieniającego stawkę czynszu. Wszystkie wyżej wymienione dokumenty zostały podpisane przez pozwaną. Kolejną podwyżkę czynszu oraz ogrzewania wprowadził powód w umowie najmu z dnia 30 lipca 2003r. oraz umowie o dostarczanie energii cieplnej z dnia 31 lipca 2003r.. Pozwana nie podpisała wyżej wymienionych umów i umieściła na nich adnotację, iż przyjmuje jedynie stawkę czynszu, który wynosił 148,83 złotych (50,97m² x 2,92 złotych) płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Następnie pismem z dnia 31 sierpnia 2003r. pozwana zrezygnowała z ogrzewania mieszkania. Rezygnacja ta nie została przyjęta przez powoda, który poinformował, iż pozwana może wypowiedzieć jedynie umowę najmu w całości.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 54-56, aneks do umowy najmu k. 57, aneks do umowy najmu k. 58, umowa najmu k. 59-60, umowa o dostarczanie energii cieplnej k. 61-62, pismo pozwanej k. 63, pismo powoda k. 65.

W lokalu będącym przedmiotem najmu wraz z pozwaną H. Z. mieszka jej mąż - pozwany R. Z..

Okoliczność niesporna.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny między stronami, Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów. Sąd nie uznał za udowodnione twierdzeń pozwanych, iż regulują wszystkie należności z tytułu umów łączących ich z powodem za wyjątkiem opłat za ogrzewanie. Zgodnie z regułą określoną w art. 6 kc to na nich spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, a nie przedstawili oni żadnego dowodu na tę okoliczność.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 688¹ § 1 kc za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają na równi z najemcą stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.

Pozwany R. Z. zamieszkuje wspólnie z pozwaną, a więc również odpowiada za zobowiązania wynikające z umowy najmu. Pozwana na podstawie umowy najmu zobowiązała się do zapłaty czynszu, który zgodnie z umową z dnia 30 lipca 2003r. wynosił 148,83 złotych. Pozwani nie wykazali, iż uiszcili opłaty z tytułu czynszu, dlatego też Sąd uznał roszczenie powoda w zakresie zapłaty czynszu do kwoty 148,83 złotych miesięcznie za zasadne. W związku z powyższym w pkt 1 wyroku zasądzono na rzecz powoda solidarnie od pozwanych kwotę 323,24 złotych, na którą składają się należności z tytułu czynszu za następujące miesiące:

- lipiec 2012 roku, w kwocie 4,10 złotych,
- czerwiec 2014 roku, w kwocie 20,89 złotych,
- październik 2014 roku, w kwocie 148,83 złotych,
- grudzień 2014 roku, w kwocie 0,59 złotych,
- styczeń 2015 roku, w kwocie 148,83 złotych.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 kc zgodnie, z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia. Czynsz zgodnie z umową łączącą strony płatny był miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwani nie płacąc w tym terminie opóźniali się ze spełnieniem świadczenia, dlatego też powodowi przysługiwało roszczenie o zapłatę odsetek. W związku z powyższym, w zakresie kwot zasądzonych na rzecz powoda, o odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu zasądzając je od 11 dnia miesiąca, za który nieuiszczona została opłata czynszowa.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Po pierwsze oddaleniu podlegało żądanie zapłaty czynszu za miesiące października 2014 roku oraz styczeń 2015 roku, w części powyżej kwoty 148,83 złotych miesięcznie. Powód nie przedłożył jakichkolwiek dowodów na okoliczność, iż wysokość czynszu ustalona w umowie z dnia 30 lipca 2003r. została zmieniona, dlatego też jego żądanie zapłaty czynszu w kwocie wyższej niż ustalona w przedmiotowej umowie podlegało oddaleniu jako całkowicie bezzasadne.

Zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu z zachowaniem terminu wypowiedzenia, który w sytuacji gdy strony nie umówiły się inaczej wynosi 3 miesiące. Zgodnie z ust. 5 cytowanego przepisu lokator, w razie podwyższenia czynszu może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia lub też zakwestionować podwyżkę wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna lecz w innej wysokości. Zgodnie z ust. 6a pkt 3 ustawy lokator, który nie skorzysta ze wskazanych wyżej uprawnień od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

Na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy pozwaną H. Z. a powodem zobowiązała się ona do pokrywania kosztów ogrzewania lokalu. Koszty te należy potraktować zatem jako opłatę za używanie lokalu, powód miał więc, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, uprawnienie do jej podwyższania. Pozwani w odpowiedzi na podwyżkę opłat za ogrzewanie mogli rozwiązać umowę najmu lub wnieść pozew o ustalenie, a ponieważ tego nie uczynili po upływie okresu wypowiedzenia powinni uiszczać opłaty w nowych stawkach. W okresie objętym pozvem upłynął już termin wypowiedzenia, zatem dla stron wiążącą była umowa z dnia 31 lipca 2003r..

Zgodnie § 4 umowy z dnia 31 lipca 2003r. pozwana zobowiązana jest do uiszczania opłaty miesięcznej za dostawę ciepła. Opłata ta traktowana jest zaliczkowo. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej następuje po zakończeniu sezonu grzewczego, to jest do końca miesiąca lipca, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.

Z treści tej umowy wynika, iż pozwana zobowiązana jest wnoszenia w każdym miesiącu zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, natomiast koszty ogrzewania zostaną rozliczone po zakończeniu sezonu grzewczego. Powód domaga się zapłaty za dostarczoną energię ciepłą, a nie zapłaty kwot pobieranych tytułem zaliczki. Powinien zatem przedłożyć rozliczenie kosztów ogrzewania, z którego wynikałoby jaką kwotę powinni zapłacić pozwani za dostarczoną energię ciepłą. W sytuacji, gdy z zawartej przez strony umowy wynika, że koszty ogrzewania ustalone zostaną na podstawie rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów, Sąd nie może zasądzić od pozwanych określonej kwoty tytułem opłaty za ogrzewanie na podstawie ustalonej przez strony zaliczki.

W związku z powyższym wobec nieudowodnienia przez powoda jakie były rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej jego powództwo w tym zakresie zostało oddalone jako bezzasadne. Wobec oddalenia powództwa w zakresie opłat z tytułu ogrzewania lokalu oddaleniu podlegało także roszczenie o zapłatę podatku VAT należnego od wyżej wymienionych opłat.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 100 kpc i zobowiązano powoda do zwrotu wszystkich kosztów procesu z uwagi na okoliczność, iż pozwani ulegli jego żądaniu tylko w nieznacznej części. Na koszty procesu poniesione przez pozwanych składają się: kwota 2400,- złotych stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 17,- złotych uiszczona tytułem opłaty skarbowej od złożenia dokumentu pełnomocnictwa (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. – o opłacie skarbowej).

/-/ M. G.