

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 listopada 2020 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 1131/20 z powództwa Miasta Ł. przeciwko M. W., o zapłatę:

1. zasądził od M. W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.497,72 zł odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 3.474,16 zł od dnia 1 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,
2. zasądził od M. W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana M. W., zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości.

Skarżąca zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła nieprawidłowe ustalenie faktów oraz wskazała, że wyrok jest bezzasadny, biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W związku z tym pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wniesionej apelacji pozwana podkreśliła, że nie posiada zaległości w czynszu najmu, bowiem w latach 2015 – 2020 łączna wysokość czynszu wyniosła 20.659,67 zł, podczas gdy suma jej wpłat wynosiła 21.172,94 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu jako bezzasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującą zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Odnosząc się do apelacji złożonej przez pozwaną należy podkreślić, że nie podniosła ona żadnych zarzutów podważających zasadność wydanego przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia, a skoncentrowała się wyłącznie na zestawieniu wysokości sumy czynszu najmu za lata 2015 – 2020 oraz swoich płatności, argumentując, że nie zgadza się z naliczanymi opłatami eksploatacyjnymi dotyczącymi zużycia wody.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że ustawowa konstrukcja tej umowy (art. 659 § 1 k.c.) wskazuje na to, że najem jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną (art. 487 § 2 k.c.), przy czym podstawowe zobowiązanie najemcy nie jest zwykle wykonywane w chwili spełnienia głównego świadczenia wynajmującego (oddania rzeczy do używania), lecz jest spełniane już w trakcie trwania najmu, najczęściej okresowo. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu (w ten sposób najem jest umową odpłatną), toteż wynajmujący, w wypadku braku tego świadczenia ze strony najemcy, może dochodzić go na drodze sądowej. Jak już wskazano, czynsz jest z zasady świadczeniem okresowym, a w umowie najmu pomiędzy stronami niniejszej sprawy nie przewidziano czynszu jednorazowego. Oprócz czynszu najemcą mogą obowiązywać również inne płatności, w szczególności niezależne od wynajmującego, głównie odpowiadające wartości zużytej przez najemcę energii, gazu, wody, itp..

Z przywołanych dotychczas rozważań wynika, że powódce należał się na podstawie zawartych umów czynsz za czas trwania najmu i opłaty eksploatacyjne odpowiadające zużyciu wskazanych w umowie wody, czy też odprowadzania ścieków. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż nie są prawdziwe twierdzenia pozwanej dotyczące tego, że nie posiada ona zaległości w czynszu najmu. Po pierwsze jak przyznała sama pozwana, dokonywała ona wpłat nieregularnie i często z dużym opóźnieniem, co za tym idzie strona powoda była uprawniona do naliczenia pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie, licząc od dnia następnego, po dniu w którym upływał termin płatności czynszu najmu, aż do dnia, w którym pozwana dokonała wpłaty z tytułu czynszu najmu. Po drugie zaś pozwanej nie udało się skutecznie w toku postępowania podważyć należności wyliczonych przez stronę powodową z tytułu opłat

eksploatacyjnych, które notabene stanowią obligatoryjną część składową czynszu najmu, a zatem należało uznać, że strona pozwana była uprawniona do dochodzenia należności z tego tytułu.

Na koniec należy zauważyć, że zestawienie przez apelującą w uzasadnieniu apelacji kwot czynszu i kwot dokonanych przez pozwaną wpłat w spornym okresie stanowi zsumowanie wartości bezwzględnych, bez uwzględnienia przez apelującą chociażby należnych odsetek wobec dokonywania wpłat nieterminowo.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną.