

Sygn. akt II Ca 92/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko J. G., J. Z. i Ż. R.

o zapłatę kwoty 9352,46 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Rykach z dnia 9 grudnia 2015 roku, w sprawie I C 226/15

I. uchyla częściowo zaskarżony wyrok:

1) w punkcie II w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 961 zł (dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych) z tytułu czynszu najmu z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty,

2) w punktach III, IV i V

i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Rykach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej;

II. oddala apelację w pozostałej części.

Sygn. akt II Ca 92/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 listopada 2014 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego w Puławach w dniu 5 listopada 2014 roku, powód – P. T., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o zasądzenie solidarnie od J. G., J. Z. i Ż. R. kwoty 9352,46 zł z odsetkami ustawowymi od 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w D. ul. (...), stanowiącego własność powoda.

Powód wskazał, że wysokość czynszu najmu strony ustaliły na kwotę 1100 zł miesięcznie. W związku z tym łączna kwota „należności z tytułu najmu” za okres dwunastu miesięcy, od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wyniosła 13200 zł. Pozwani zapłacili powodowi jedynie kwotę 12239 zł. Do zapłaty pozostaje zatem kwota 961 zł.

Powód wskazał również, że pozwani nie dokonali zapłaty należności za energię elektryczną zużytą w okresie najmu, w związku z czym powód uregulował zaległości wraz z opłatami związanymi z opóźnieniem w zapłacie oraz opłatą naliczoną za odłączenie licznika prądu – w łącznej wysokości 722,18 zł.

P. T. wskazał również, że pozwani nie dokonali zapłaty należności z tytułu zużycia wody w okresie najmu. Należność z tytułu zużycia wody, zgodnie z treścią rozliczeń wspólnoty mieszkaniowej, wynosiła w 2012 roku 2418,93 zł, a w 2013 roku 3000,35 zł.

Powód wskazał również, że pozwani dopuścili się zniszczeń lokalu, a powstałe szkody nie wynikały z normalnej eksploatacji lokalu. W następstwie zachowania pozwanych powód zmuszony był dokonać koniecznych prac remontowych, których koszt wyniósł 3985 zł. Powód wskazał, że na obecnym etapie żąda jedynie częściowego naprawienia szkody spowodowanej pogorszeniem stanu lokalu (k. 2-4v).

*

W odpowiedzi na pozew pozwani, reprezentowani przez pełnomocnika, wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 86-89v).

*

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Rykach:

I. zasądził solidarnie od J. G., J. Z. i Ż. R. kwotę 722,18 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził od P. T. na rzecz J. G. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądził od P. T. na rzecz J. Z. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądził od P. T. na rzecz Ż. R. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego (k. 181).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że J. G., Ż. R. i E. S. zawarły z P. T. dniu 26 lutego 2010 roku umowę najmu w lokalu numer (...), położonego w D. przy ul. (...), na okres od dnia 23 marca 2011 do dnia 31 grudnia 2011 roku. W dniu zawarcia umowy wynajmujący wpłacili powodowi kwotę 900 zł kaucji i określili czynsz na kwotę 900 zł miesięcznie. Mieszkanie to składało się z czterech pokoi mieszkalnych, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. W październiku 2011 roku wyprowadziła się z mieszkania E. S..

Sąd ustalił, że w dniu 1 stycznia 2012 roku P. T. zawarł kolejną umowę najmu wymienionego wyżej lokalu z Ż. R. oraz J. G. na okres całego 2012 roku. W dniu 14 grudnia 2012 roku strony zawarły kolejną umowę najmu tego samego lokalu, przy czym wynajmującym był również J. Z., który wprowadził się do mieszkania w czasie trwania poprzedniej umowy. Umowa ta została zawarta na okres 2013 roku. Zgodnie z umowami strony określiły wysokość czynszu miesięcznego na kwotę 1100 zł oraz „ponosić wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją mediów licznikowych w postaci energii elektrycznej”. Strony nie wniosły zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu, a zgodnie z umową były zobowiązane oddać (lokal) w stanie nie pogorszonego. Pozwani w okresie objętym umowami korzystali z lokalu mieszkalnego i dokonywali wpłat na poczet czynszu na konto P. T. oraz opłat za energię elektryczną. Powód co kilka miesięcy przyjeżdżał z W. celem sprawdzenia sytuacji w mieszkaniu i nigdy nie zgłaszał zastrzeżeń co do stanu technicznego mieszkania. Zdarzyła się sytuacja w 2012 roku w okresie wakacyjnym, że pozwani nie uiszcili rachunku za energię elektryczną, co skutkowało odłączeniem licznika. Pozwani jednak uregulowali tę „kwestię”. W ostatnim okresie zamieszkiwania powodów w wynajętym lokalu pozwani również nie uregulowali rachunków za energię elektryczną,

gdyż zostały one nadesłane dla właściciela lokalu po wyprowadzeniu się pozwanych z mieszkania. Łączna kwota zaległości za energię elektryczną wyniosła 722,18 zł.

Sąd ustalił, że pozwani nie umawiali się z powodem na opłacenie wody, która była pobierana w postaci zaliczek przez zarządcę nieruchomości, a dopiero po zakończeniu roku była zliczana pełna opłata za zużycie wody. Zaliczkę na wodę przez cały okres najmu płacił powód. W trakcie zamieszkiwania w mieszkaniu wynajętym przez powoda pozwany doszło do kilku awarii sieci elektrycznej oraz wodnej. Pozwani zgłaszali wszelkie usterki do P. T., który oświadczał, że z uwagi na plany sprzedaży mieszkania nie będzie ponosił dodatkowych nakładów.

Sąd Rejonowy ustalił, że Ż. R. wyprowadziła się z mieszkania w dniu 28 lutego 2012 roku, a J. Z. i J. G. zamieszkiwali w wynajętym lokalu do końca grudnia 2012 roku. Pozwani przekazali klucz do wynajmowanego mieszkania powodowi poprzez jego wysłanie pocztą. Po wyprowadzeniu się pozwanych z mieszkania P. T. zlecił przeprowadzenie remontu „przedsiębiorstwu J. W.”. W mieszkaniu został przeprowadzony remont polegający na naprawie instalacji elektrycznej, wyrównaniu i pomalowaniu ścian oraz wymianieniu drzwi zewnętrznych i pomalowaniu futryn drzwiowych, a także naprawie dwóch okien. Wykonawca wystawił rachunek za robocizną na kwotę 3985 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 28 lutego 2014 roku P. T. wezwał pozwanych do wpłacenia kwoty 9352,46 zł. Na kwotę tę składała się kwota 961 zł zaległego czynszu oraz kwota 722,18 zł należności za energię elektryczną, a także kwota 5419,28 zł za zużycie wody i część z kwoty 3985 zł wydatków poniesionych na remont lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód dochodził w rzeczywistości czterech roszczeń wynikających z umowy najmu, jaka łączyła go z pozwany.

Sąd wskazał, że w umowie strony określiły wysokość opłat za mieszkanie na kwotę 1100 zł, na którą, zgodnie z § 3 umowy, składają się suma kosztów opłat lokalowych do wspólnoty i kwota czynszu oraz płatne osobno opłaty związane z eksploatacją mediów licznikowych.

Sąd wskazał, że z tak sformułowanej treści umowy wynika jednoznacznie, iż w kwocie 1100 zł w kalkulowany jest czynsz za mieszkanie oraz wszelkie koszty i świadczenia związane z opłatami lokalowymi do wspólnoty mieszkaniowej „wynikającymi z wspólnych eksploatacji budynku miesięcznie”. Do tych opłat zaliczała się również opłata za wodę pobierana co miesiąc zaliczkowo przez wspólnotę, a następnie rozliczana za okres roku według rzeczywistego zużycia. Zdaniem Sądu, z umowy nie wynika, aby pozwanych obciążała ta opłata za wodę. Jednocześnie także wskazuje na to zachowanie powoda, który przez cały okres najmu płacił zaliczkę na poczet wody, a następnie nie domagał się zwrotu tej kwoty i nie dochodził od pozwanych wcześniejszych zaległości za wodę, jakie miały powstać na skutek niezapłacenia tych zaległości. Powód nie widział przeszkód w zawarciu kolejnej umowy najmu, pomimo że, jak wskazuje, w 2012 roku zaległość ta wyniosła ponad 2400 zł. Z tych względów Sąd uznał, że pozwanych nie obciążała konieczność ponoszenia opłat za wodę.

Sąd wskazał, że jeżeli chodzi o opłaty za energię elektryczną, to z § 3 umowy wynika obowiązek uiszczenia opłat licznikowych, które nie są związane z opłatami do wspólnoty mieszkaniowej. Powód wykazał, że pozwani nie uiszcili części tych opłat.

Sąd Rejonowy wskazał, że „oddalił w pozostałym zakresie żądanie powoda o uzupełnienie opłaty za czynsz”. Z umowy z 2010 roku wynika, że J. G. i Ż. R. wpłacili po 300 zł kaucji, a J. Z. dokonał wpłaty kwoty 361 zł, co wynika z dołączonych potwierdzeń przelewu. Powód nie wykazał, aby tych kaucji pozwani nie uiszcili, albo że zostały „zaliczone” w późniejszym czasie. W treści umowy jednoznacznie jest sformułowane, że wynajmujący w dniu zawarcia umowy wpłacają w gotówce wynajmującemu kwotę 900 zł kaucji.

Sąd Rejonowy wskazał, że oddalił również roszczenie powoda o zapłatę kwoty 2250 zł tytułem częściowego naprawienia szkody związanej ze zwrotem lokalu. Powód wykazał, że pewne szkody powstały w czasie zamieszkiwania pozwanych w lokalu, czemu pozwani nie zaprzeczyli. Jednakże nie zostało udowodnione, że wszystkie przedstawione szkody powstały z winy pozwanych albo w czasie użytkowania przez nich lokalu.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

*

Od wyroku z dnia 9 grudnia 2015 roku apelację wniósł powód, wskazując, że zaskarża wyrok „w części oddalającej powództwo wobec wszystkich pozwanych co do kwoty 6380,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty, od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty (pkt II. sentencji wyroku) oraz w zakresie rozstrzygnięć o obowiązku zwrotu przez powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania w pierwszej instancji (pkt. III., IV. i V sentencji wyroku)”.

P. T. zarzucił:

„1/ naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie przez Sąd, że pozwani uregulowali w całości należność z tytułu czynszu najmu, podczas gdy prawidłowa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że wpłaty dokonane przez pozwanych nie pokrywają w całości kwoty należności, a nadto nie doszło do skutecznego potrącenia rzekomo wpłaconej kaucji przez pozwanych, co więcej wbrew stanowisku Sądu Rejonowego z całą pewnością kaucji nie wpłacił pozwany J. Z. i pozwani nie byli uprawnieni do rozliczenia kaucji wpłaconej przez E. S.;

- art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 105 § 2 k.p.c. i art. 109 § 2 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez zasądzenie przez Sąd Rejonowy od powoda, oddzielnie na rzecz każdego z pozwanych kwot po 1200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, podczas gdy zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa wygrywającym proces współuczestnikom, o którym mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. (odpowiedzialność solidarna) sąd przyznaje zwrot kosztów jedynie w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika;

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 k.c. poprzez dokonanie wadliwej wykładni zapisów umowy najmu lokalu z dnia 1 stycznia oraz 14 grudnia 2012 roku niezgodnie z ich dosłownym brzmieniem, rzeczywistym zamiarem stron postępowania, powszechnie przyjętą praktyką na rynku wynajmu lokali mieszkalnych, a także z pominięciem przepisów prawa regulujących przedmiotową kwestię, w konsekwencji czego Sąd Rejonowy błędnie doszedł do przekonania, że pozwani nie mieli obowiązku pokrycia kosztów zużycia wody w najmowanym lokalu”.

Powód wniósł o „zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez:

1/ zasądzenie solidarnie od pozwanych J. G., J. Z. i Ż. R. na rzecz powoda P. T. dalszej kwoty 6380,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty, od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

2/ zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania w I instancji według złożonego spisu kosztów w kwocie 1905,50 zł”1.

Powód wniósł również o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda popierał apelację (k. 215).

Pozwani nie zajęli stanowiska w przedmiocie apelacji powoda.

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest zasadna częściowo, jednak nie z przyczyn podniesionych w jej treści jako zarzuty apelacyjne.

Na wstępie należy wskazać, że wyrok Sądu Rejonowego z dnia 9 grudnia 2015 roku został zaskarżony przez powoda w punkcie II tylko częściowo, a mianowicie w części oddalającej powództwo o zapłatę:

- a) kwoty 961 zł z tytułu czynszu najmu z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- b) kwoty 2418,93 zł z tytułu zużycia wody za 2012 rok z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty,
- c) kwoty 3000,35 zł z tytułu zużycia wody za 2013 rok z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty.

Wyrok nie został zaskarżony przez powoda w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 2250 zł z tytułu kosztów remontu lokalu z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty.

Wyrok nie został również zaskarżony przez pozwanych w części zasądzonej kwotę 722,18 zł za zużytą energię elektryczną z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty.

÷

W rozpoznawanej sprawie zaskarżony wyrok podlega uchyleniu w punkcie II w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 961 zł z tytułu czynszu najmu z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty, gdyż w tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Przyczyną nierozpoznania istoty sprawy było niedokładne określenie wskazanego żądania i jego podstawy faktycznej.

Stosownie do treści art. 187 § 1 k.p.c.2, pozew powinien czynić zadość warunkom pisma procesowego, a nadto zawierać:

- 1) dokładnie określone żądanie, a w sprawach o prawa majątkowe także oznaczenie wartości przedmiotu sporu, chyba że przedmiotem sprawy jest oznaczona kwota pieniężna,
- 2) przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, a w miarę potrzeby uzasadniających również właściwość sądu.

Jeżeli powód dochodzi w pozwie kilku roszczeń, to żądanie powinno być dokładnie określone w zakresie każdego z tych roszczeń. Dokładnie powinna być również określona podstawa faktyczna każdego z roszczeń.

Wymagania określone w art. 187 § 1 k.p.c. są typowymi wymaganiami formalnymi pozwu, jako pisma procesowego. Niedokładnie określone żądanie, jak również brak (w zasadzie całkowity) przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, są zatem brakami formalnymi pozwu.

W spełnieniu wymagań formalnych pozwu sąd nie może wyręczyć powoda, ponieważ nie może żadnej ze stron pomagać, lecz musi w sposób całkowicie bezstronny rozpoznawać żądanie stron. Nie może więc sąd uzupełnić luk w zredagowaniu żądania pozwu i następnie to żądanie rozpatrywać.

W rozpoznawanej sprawie powód wnosił między innymi o zapłatę kwoty 961 zł z tytułu czynszu najmu.

Świadczenie najemcy polegające na zapłacie czynszu jest z reguły świadczeniem okresowym. W sprawach o świadczenia okresowe dokładne określenie żądania nie polega jedynie na wskazaniu kwoty żądania, ale konieczne jest wskazanie również okresu lub okresów, za które dochodzone jest świadczenie, a ponadto innych jeszcze elementów indywidualizujących żądanie, w zależności od rodzaju świadczenia.

Nie odpowiada wskazanym wyżej wymogom precyzyjnego określenia żądania zapłaty świadczenia okresowego wskazanie przedziału czasu obejmującego szereg okresów czasu, z których każdy samodzielnie mógłby stanowić odrębną podstawę żądania zapłaty świadczenia okresowego.

W rozpoznawanej sprawie powód wskazał w pozwie, że wysokość czynszu najmu strony ustaliły na kwotę 1100 zł miesięcznie, a w związku z tym łączna kwota „należności z tytułu najmu” za okres dwunastu miesięcy, od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wyniosła 13200 zł. Powód wskazał, że pozwani zapłacili powodowi jedynie kwotę 12239 zł, a więc do zapłaty pozostaje kwota 961 zł.

Ze wskazanego wyżej określenia podstawy faktycznej żądania powoda nie wynika, czy:

- a) kwota 961 zł obejmuje żądanie zapłaty czynszu najmu tylko za jeden z miesięcy 2013 roku, czy też
- b) za więcej niż jeden miesiąc tego roku.

W tym pierwszym wypadku nie wiadomo o jaki miesiąc powodowi chodzi. W drugim wypadku nie tylko nie wiadomo o jakie miesiące powodowi chodzi, ale nie wiadomo również jakich kwot częściowych powód dochodzi za poszczególne miesiące, które miałyby być objęte żądaniem.

Swoje żądanie z tytułu czynszu najmu powód określił jedynie jako prostą różnicę pomiędzy sumą czynszu za 2013 rok a sumą wpłat, jakich pozwani dokonali jego zdaniem na poczet czynszu najmu. Takie określenie przez powoda żądania i jego podstawy faktycznej uniemożliwia nadanie temu żądaniu dalszego prawidłowego biegu. Powyższe braki spowodowały, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie żądania zapłaty kwoty 961 zł z tytułu czynszu najmu. Wydany został bowiem wyrok w przedmiocie tego żądania, pomimo że nie było wiadomo jaka jest dokładnie podstawa faktyczna tego żądania.

Skutek taki nastąpił niezależnie od tego, czy pozwani kwestionowali zasadę i wysokość roszczeń dochodzonych przez powoda, czy też nie. Określone stanowisko procesowe strony pozwanej w przedmiocie żądań pozwu lub brak takiego stanowiska, nie ma żadnego wpływu na możliwość rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, jeżeli żądanie lub żądania pozwu są określone niedokładnie.

Orzekanie o żądaniach, które nie zostały jednoznacznie i precyzyjnie oznaczone, jest równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

Ponieważ pozew w omawianym zakresie był dotknięty brakiem formalnym, należało zastosować na wstępnym etapie postępowania tryb przewidziany w art. 130 § 1 k.p.c., natomiast po nadaniu sprawie biegu powód powinien zostać wezwany do usunięcia tego braku pod rygorem zawieszenia postępowania (art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c.).

W związku z powyższym na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. na skutek apelacji powoda Sąd Okręgowy uchylił częściowo zaskarżony wyrok:

1) w punkcie II w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 961 zł z tytułu czynszu najmu z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty,

2) w punktach III, IV i V

i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Rykach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W toku dalszego postępowania należy wezwać pełnomocnika powoda do jednoznacznego i dokładnego określenia podstawy faktycznej żądania zapłaty kwoty 961 zł w wyznaczonym terminie pod rygorem zawieszenia postępowania. Powód powinien wskazać, czy domaga się zapłaty czynszu najmu za jeden miesiąc w 2013 roku i dokładnie jaki, czy też domaga się zapłaty kilku kwot częściowych czynszu najmu, to jest za więcej niż jeden miesiąc w 2013 roku. W tym ostatnim wypadku należy wskazać, jakich dokładnie kwot powód dochodzi od pozwanych i za jakie konkretnie miesiące w 2013 roku.

Po usunięciu braku pozwu Sąd pierwszej instancji rozpozna zgłoszone żądanie. Sąd oceni w szczególności, czy zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do ustalenia, że czynsz najmu za miesiąc lub miesiące objęte żądaniem powoda został zapłacony przez pozwanych, czy też nie.

Ciężar dowodu w znaczeniu materialnym, gdy chodzi o udowodnienie okoliczności spełnienia świadczenia z tytułu czynszu najmu, spoczywa na najemcach, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z przepisu art. 6 k.c. Zatem to najemcy ponoszą negatywne skutki ewentualnego nieudowodnienia swoich twierdzeń co do faktu spełnienia świadczenia z tytułu czynszu najmu.

Na najemcach spoczywa również ciężar dowodu z znaczeniu formalnym, czyli formalny obowiązek dowodzenia, a więc obowiązek wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których najemcy wywodzą skutki prawne (art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Przy ocenie zasadności żądania zapłaty czynszu najmu Sąd Rejonowy będzie miał również na uwadze okoliczność, że Ż. R. w 2013 roku była najemcą lokalu jedynie w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku. Wynika to jednoznacznie z umowy najmu z dnia 14 grudnia 2012 roku, gdzie w § 2 umowy wskazano, że „strony ustalają, że jeden ze współnajemców – Ż. R. pozostaje w stosunku najmu i korzysta z lokalu do dnia 30 czerwca 2013 r. a następnie jej uprawnienia i obowiązki za okres od dnia 01 lipca 2013 r. przejmują na siebie pozostali współnajemcy – J. G. i J. Z.” (k. 8).

÷

Uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach III, IV i V, a więc w części orzekającej o kosztach procesu za pierwszą instancję, było konsekwencją częściowego uchylenia zaskarżonego wyroku w punkcie II i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. W związku z tym, że sprawa nie zakończyła się wydaniem orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie jako całość, rozstrzygnięcie o kosztach procesu będzie możliwe dopiero z chwilą wydania przez Sąd pierwszej instancji orzeczenia w przedmiocie tego żądania, co do którego Sąd Okręgowy uchylił wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Ubocznie należy wskazać, że trafny jest podniesiony w apelacji zarzut powoda odnoszący się do zawartych w punktach III, IV i V wyroku rozstrzygnięć co do kosztów procesu za pierwszą instancję.

Na wstępie należy wskazać, że przepis art. 98 § 1 k.p.c. nie mógł stanowić w rozpoznawanej sprawie podstawy prawnej rozstrzygnięcia o kosztach, gdyż powództwo zostało częściowo uwzględnione, a zatem powód nie może być uznany za stronę przegrywającą sprawę w całości w pierwszej instancji. Ponieważ w części już uwzględniającej powództwo wyrok Sądu pierwszej instancji uprawomocnił się, oznacza to, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy powód nie będzie mógł zostać uznany za stronę przegrywającą sprawę w całości i to niezależnie od rozstrzygnięcia jakie zapadnie w przedmiocie żądania, które zostało przekazane do ponownego rozpoznania. Zasadniczą podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił będzie zatem przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., a więc koszty procesu powinny zostać stosunkowo rozdzielone przez Sąd pierwszej instancji.

Przy ustaleniu rodzaju i wysokości kosztów poniesionych przez strony procesu Sąd pierwszej instancji będzie miał na uwadze, że pomiędzy pozwanymi istniało współuczestnictwo materialne, a w związku z tym do rozliczenia kosztów pozwani, którzy są reprezentowani przez tego samego pełnomocnika procesowego będącego adwokatem,

mogą przedstawić tylko jedno wynagrodzenie tego pełnomocnika, niezależnie od liczby osób, które pełnomocnik ten reprezentuje.

Błędne były zatem rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji zasądzające na rzecz powodów całość kosztów (bez uwzględnienia stosunkowego ich rozdzielenia) oraz przyznające każdemu z powodów pełne wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, to jest trzykrotnie kwotę 1200 zł. W ramach rozliczenia kosztów procesu za pierwszą instancję powodowie mogli przedstawić jedynie jedno wynagrodzenie pełnomocnika. Według stawki minimalnej wynagrodzenie to wynosiło 1200 zł.

*

W pozostałej części apelacja powoda jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Rejonowy dokonał w zasadzie prawidłowej wykładni postanowień umów najmu z dnia 14 grudnia 2012 roku (k. 8) i z dnia 1 stycznia 2012 roku (k. 44) w części określającej zakres obowiązków finansowych najemców. Zasadnicze obowiązki w tym zakresie określają postanowienia zawarte w § 3 w każdej ze wskazanych umów. Postanowienia te są identyczne w obu umowach.

Brzmienie omawianych postanowień umownych jest następujące:

„Najemca ponosi wszelkie koszty i świadczenia związane z opłatami lokalowymi do wspólnoty mieszkaniowej wynikającymi z kosztów wspólnych eksploatacji budynku miesięcznie oraz związane z eksploatacją mediów licznikowych w przedmiocie najmu. Miesięczny czynsz najmu składa się z sumy opisanych wyżej kosztów opłat lokalowych do wspólnoty i wraz z kwotą czynszu wynosi na dzień zawarcia niniejszej umowy 1.100,00 PLN (słownie: jeden tysiąc sto złotych), płatny z góry, do pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego prowadzony w (...) S.A. za numerem (...)”.

Ze zdania pierwszego omawianych postanowień umownych wynikało, że najemcy mieli uiszczać należności dwojakiego rodzaju:

- a) kwoty obciążające właściciela lokalu, ustalone przez wspólnotę mieszkaniową i mające postać miesięcznych zaliczek,
- b) kwoty odpowiadające wartości świadczeń dostarczonych do lokalu i zużytych przez najemców, a podlegających opomiarowaniu urządzeniami licznikowymi znajdującymi się w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Ze zdania drugiego omawianych postanowień umownych wynikało, że najemcy zobowiązani są do płacenia miesięcznego czynszu najmu w kwocie 1100 zł. Czynsz najmu miał obejmować należności dwojakiego rodzaju:

- 1) wskazane wyżej w punkcie a) kwoty obciążające właściciela lokalu, ustalone przez wspólnotę mieszkaniową i mające postać miesięcznych zaliczek,
- 2) dochód wynajmującego, nazwany także „czynszem”, choć w węższym znaczeniu niż pojęcie „miesięcznego czynszu najmu” użyte we wstępnej części zdania drugiego.

Zestawienie zdania pierwszego i drugiego postanowienia zawartego w § 3 w każdej ze wskazanych umów najmu prowadzi do wniosku, że najemcy mieli uiszczać na rzecz wynajmującego miesięczny czynsz w kwocie 1100 zł, który mieścił w sobie kwoty obciążające właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, mające postać miesięcznych zaliczek. Najemcy mieli uiszczać czynsz najmu na rzecz wynajmującego, natomiast bezpośrednich płatności na rzecz wspólnoty miał dokonywać wynajmujący.

Oprócz umówionego czynszu najmu najemcy mieli dokonywać bezpośrednich płatności na rzecz dostawców świadczeń podlegających opomiarowaniu urządzeniami licznikowymi znajdującymi się w lokalu będącym przedmiotem najmu. W rzeczywistości dotyczyło to jedynie opłat za energię elektryczną.

Specyficzna sytuacja dotyczyła natomiast opłat za zużycie ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków. Okolicznością bezsporną było bowiem to, że miesięczne opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej obejmowały zaliczki na poczet prognozowanego zużycia ciepłej i zimnej wody i pokrycie wynikających z niego kosztów odprowadzenia ścieków. Zgodnie z zawartą umową, tego rodzaju zaliczki mieściły się już w globalnej kwocie miesięcznego czynszu wynoszącego 1100 zł, ustalonego w zdaniu drugim § 3 umów najmu.

Dwuletnia praktyka wykonywania umów najmu między stronami, obowiązujących w 2012 roku i w 2012 roku, stanowi potwierdzenie tego, że strony tak właśnie rozumiały treść zawartych umów najmu i w taki sposób je wykonywały. Nie było bowiem żadnych wypadków, w których najemcy dokonywaliby miesięcznych opłat bezpośrednio na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, jak również nie były im przedstawiane ani przez wspólnotę, ani też przez powoda półroczne rozliczenia zużycia wody w wynajmowanym lokalu.

Okoliczność, że odczyty wody dokonywane były co pół roku i po odczytach dokonywane były rozliczenia wynika z wyjaśnień samego powoda (k. 125v). Powód jednak nie przedstawił rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków, jakie były dokonane przez wspólnotę mieszkaniową bezpośrednio po dniu 30 czerwca 2012 roku, po dniu 31 grudnia 2012 roku, po dniu 30 czerwca 2013 roku i po dniu 31 grudnia 2013 roku.

Z czterech dokumentów dołączonych przez powoda do pisma procesowego z dnia 5 maja 2015 roku, a podpisanych przez księgowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D., wynika, że dokumenty te sporządzone zostały w dniu 23 kwietnia 2015 roku (k. 137-140).

Treść tych dokumentów przedstawia przede wszystkim stopień zużycia ciepłej i zimnej wody w mieszkaniu przy ul. (...) w D., mierzony na podstawie czterech liczników wody (dwa liczniki wody ciepłej i dwa liczniki wody zimnej) w okresach wyznaczonych przez odczyty stanu liczników:

- a) od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku (k. 138),
- b) od dnia 30 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku (k. 137),
- c) od dnia 31 grudnia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku (k. 140),
- d) od dnia 30 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku (k. 139).

Dokumenty te przedstawiają ponadto obliczenie wartości zużytej wody ciepłej i zimnej oraz wartości odprowadzenia wody do kanalizacji w okresach:

- 1) od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku (k. 138),
- 2) od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku (k. 137),
- 3) od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku (k. 140),
- 4) od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku (k. 139).

Wskazane dokumenty wystawione zostały na żądanie powoda i nie są odzwierciedleniem treści dokumentów, które były, a w każdym razie powinny być wystawiane bezpośrednio po zakończeniu okresów rozliczeniowych, których dotyczą.

We wszystkich wskazanych dokumentach nie ma przy tym wymienionej sumy zaliczek na poczet kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz na poczet kosztów odprowadzenia ścieków, a okolicznością bezsporną było to, że takie zaliczki były uiszczane przez powoda. Zaliczki te mieściły się przy tym w kwocie miesięcznego czynszu najmu (1100 zł), jaki najemcy mieli płacić w 2012 roku i w 2013 roku.

Nie jest prawdziwe twierdzenie powoda przytoczone na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku, że dochodzi od pozwanych kosztów nadwyżki zużycia wody przez pozwanych nad zużyciem prognozowanym, gdyż przeczą temu wprost dokumenty dołączone przez powoda do pisma procesowego z dnia 5 maja 2015 roku, a których wynika, że powód dochodzi całkowitych kosztów zużycia wody.

Chociaż wskazane wyżej twierdzenie powoda jest nieprawdziwe, to jednak pośrednio potwierdza właśnie takie rozumienie treści umowy najmu, że strony umówiły się o to, że najemcy będą ponosić koszty różnicy pomiędzy faktycznym zużyciem wody a zużyciem prognozowanym.

Także treść postanowień umowy daje podstawę do przyjęcia, że strony umówiły się o to, że najemcy będą ponosić koszty różnicy pomiędzy faktycznym zużyciem wody a zużyciem prognozowanym.

W rozpoznawanej sprawie powód nie udowodnił, że rzeczywiste zużycie wody przez pozwanych było wyższe od prognozowanego, a w związku z tym, że pozwani powinni zapłacić tę różnicę.

Potwierdzeniem wskazanego wyżej rozumienia postanowień umowy najmu w zakresie zasad ponoszenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków jest dokument przedstawiony przez pozwanych, nie opatrzony wprawdzie datą, lecz niewątpliwie dotyczący rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu za II półrocze 2012 roku (k. 91). Z dokumentu tego wynika, że zużycie ciepłej wody w drugim półroczu 2012 roku wynosiło 18 m³, co jest zgodne z zestawieniem z dnia 23 kwietnia 2015 roku (k. 137). Z kolei zużycie zimnej wody i ilość odprowadzonych ścieków wskazane w dokumencie przedstawionym przez pozwanych są nawet niższe niż to wynika z zestawienia z dnia 23 kwietnia 2015 roku.

Z dokumentu przedstawionego przez pozwanych nie wynika, aby w wyniku łącznego rozliczenia samych tylko kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków za drugie półrocze 2012 roku była jakakolwiek niedopłata.

Należy zatem przyjąć, że powód nie udowodnił, iż rzeczywiste zużycie ciepłej i zimnej wody przez najemców, a tym samym ilość odprowadzonych ścieków, były wyższe od zużycia prognozowanego. Koszt zużycia prognozowanego mieścił się już w miesięcznym czynszu najmu, który mieli opłacać i opłacali pozwani.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił apelację powoda w części w jakiej dotyczyła zawartego w punkcie II wyroku z dnia 9 grudnia 2015 roku rozstrzygnięcia oddalającego powództwo o zapłatę:

1) kwoty 2418,93 zł z tytułu zużycia wody za 2012 rok z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty,

2) kwoty 3000,35 zł z tytułu zużycia wody za 2012 rok z odsetkami ustawowymi od dnia 18 marca 2014 roku do dnia zapłaty.

*

Sąd Okręgowy nie orzekał o kosztach postępowania odwoławczego. Uchylenie zaskarżonego wyroku, chociażby tylko częściowo, w zakresie rozstrzygnięcia merytorycznego uzasadnia zastosowanie przez sąd drugiej instancji przepisu art. 108 § 2 k.p.c. i pozostawienie sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych oraz sformułowania określającego zakres zaskarżenia wyroku, z zachowaniem zastosowanej pisowni i interpunkcji.

2 W brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu w rozpoznawanej sprawie.

3 Por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 maja 1992 roku, I ACz 196/92, OSA 1993/4/27.

4 Por. między innymi: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2011 roku, I PK 10/11, OSNP 2012, z. 19-20, poz. 233; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2011 roku, VI ACa 1308/10, LEX nr 1096107.

5 Można założyć z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że dwa liczniki wody znajdują się w łazience i dwa liczniki wody znajdują się w kuchni.

6 Za które pozwani uiszczali czynsz najmu.