

Sygn. akt XV.Ca. 467/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. T.

przeciwko M. U.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 14 stycznia 2015r.

sygn. akt V.C.998/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten tylko sposób, że jako datę płatności odsetek ustawowych od całej zasądzonej tam kwoty 844,23zł ustala dzień 1 kwietnia 2014r., natomiast oddala powództwo o odsetki od kwoty 500,-zł za okres od dnia 2 lutego 2014r. do dnia 31 marca 2014r.;

II. w pozostałej części oddala apelację;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90,-zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

**Sygn. akt XV.Ca. 467/15**

## UZASADNIENIE

***Pozwem złożonym w dniu 2.04.2014r. powód P. T. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej M. U. kwoty 1.671,20zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 500,-zł od dnia 2.02.2014r. i od kwoty 1.171,20zł od dnia 1.04.2014r. – do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. Dochodzona należność obejmowała: 500,-zł z tytułu zwrotu kaucji, którą powód wpłacił pozwanej przy zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego, oraz 1.171,20zł z tytułu zwrotu części środków przekazanych pozwanej na poczet opłat eksploatacyjnych ( za wodę, energię elektryczną, gaz i Internet ), których pozwana nie rozliczyła zgodnie z umową, a więc w stosunku do zużycia i ilości lokatorów.***

***W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej strony***

**ustnie uzgodniły opłaty ryczałtowe za media w kwocie 200,-zł miesięcznie, a zatem za cały okres trwania umowy najmu należności pozwanej wynosiły 8.400,-zł ( czynsz 500,-zł x 12 miesięcy i opłaty za media 200,-zł x 12 miesięcy ), a tymczasem wpłaty powoda – jedynie 7.500,-zł ( kaucja 500,-zł + 7.000,-zł na poczet czynszu i mediów ). Gdyby natomiast dokonać rozliczenia opłat za media według rachunków, to powoda obciążała kwota 1.433,43zł, a dodatkowo odsetki za opóźnienie w wysokości 72,49zł.**

W toku procesu powód ograniczył powództwo w ten sposób, iż domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 1.344,23zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 500,-zł od dnia 2.02.2014r. i od kwoty 844,23zł od dnia 1.04.2014r. – do dnia zapłaty. W oparciu o przedstawione przez pozwaną rachunki powód uznał bowiem swoją odpowiedzialność z tytułu opłat za wodę za okres II 2013 – XII 2013 w kwocie 541,56zł ( w miejsce podanej w pozwie jedynie szacunkowo kwoty 290,-zł ). Powołując się na art. 664 § 1 k.c. powód nie uznawał natomiast odpowiedzialności z tytułu czynszu za styczeń 2014r. ( gdyż z powodu remontu mieszkanie nie nadawało się do korzystania z niego w celu wskazanym w umowie ) oraz z tytułu odsetek za opóźnienie ponad kwotę 6,96zł.

Wyrokiem z dnia 14.01.2015r., sygn. akt V.C.998/14 Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 844,23zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 500,-zł od dnia 2.02.2014r. i od kwoty 344,23zł od dnia 1.04.2014r. – do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 21,12zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości oraz zarzucając: naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, tj. art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 65 k.c. Z uwagi na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Powód w odpowiedzi na apelację domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Z uwagi na fakt, iż Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa ( art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części, a mianowicie w zakresie zasądzonych w zaskarżonym wyroku odsetek za opóźnienie.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom określonym w tym przepisie, w tym również ( wbrew zastrzeżeniom apelującej ) zawiera wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia, polegające na odwołaniu się do właściwych przepisów prawa materialnego i treści łączącej strony umowy najmu. Apelująca błędnie zakłada ponadto, jakoby Sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonemu przez nią dokumentowi elektronicznemu zawierającemu historię jej rachunku bankowego za okres od 1.12.2012r. do 1.04.2014r. W rzeczywistości Sąd I instancji – jak wskazał w uzasadnieniu – wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy uznał za wiarygodne, a zatem nie zachodziła potrzeba wyjaśniania przyczyn odmowy wiary któremukolwiek z nich.

Zupełnie chybione okazały się z kolei zarzuty naruszenia art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Należy zwrócić uwagę, iż Sąd I instancji żadnych ustaleń faktycznych nie poczynił przy zastosowaniu powyższych przepisów, a więc bezdowodowo, uznając określone fakty za przyznane w sposób wyraźny ( art. 229 k.p.c. ) bądź na skutek niewypowiedzenia się strony co do twierdzeń przeciwnika ( art. 230 k.p.c. ). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku jasno wynika,

że poszczególne ustalenia Sąd Rejonowy przyjął na podstawie analizy wyników postępowania dowodowego. Ich skuteczne zakwestionowanie wymagało zatem wykazania uchybienia regułom swobodnej oceny dowodów, które przewidziane zostały w art. 233 § 1 k.p.c.

Odwołując się do materiału dowodowego w postaci przesłuchania pozwanej oraz historii jej rachunku bankowego, a także do zasad doświadczenia życiowego apelacja zmierzała do podważenia ustalenia Sądu I instancji, zgodnie z którym pozwana przy zawarciu umowy najmu otrzymała od powoda kaucję w wysokości 500,-zł ( jak należy zakładać – w formie wpłaty gotówkowej ). Według apelacji strony dokonywały wszelkich rozliczeń za pośrednictwem rachunku bankowego, a zatem pierwszy przelew powoda w wysokości 500,-zł nastąpił na poczet kaucji. Ze stanowiskiem tym nie można się jednak zgodzić. Należy zauważyć, że powód dokonywał przelewów na rachunek bankowy pozwanej podając każdorazowo tytuł wpłaty jako czynsz za konkretny miesiąc względnie jako czynsz i opłaty ( k.61-63 ). Jeżeli zatem w tytule przelewu na kwotę 500,-zł wykonanego w dniu 6.02.2013r. powód wskazał „czynsz luty 2013”, a kwota ta odpowiadała wysokości miesięcznego czynszu ustalonej w § 3 ust. 1 umowy najmu, to wpłaty tej nie sposób traktować jako przekazanej na poczet kaucji zwrotnej, którą strony przewidziały w § 3 ust. 2 umowy. Z kolei z przesłuchania pozwanej wynika, że jeszcze przed zawarciem umowy ( co nastąpiło w dniu 29.01.2013r. ) powód wpłacił na jej rzecz kaucję w wysokości 500,-zł, a następnie w lutym 2013r. otrzymała od niego 500,-zł i w kolejnych miesiącach, do grudnia 2013r., po 700,-zł ( k.72 ). Zeznania pozwanej korespondują zatem z operacjami uwidocznionymi w historii jej rachunku bankowego, a podkreślić wypada, że w trakcie przesłuchania pozwana stwierdziła, iż „raczej” wszystkie płatności były dokonywane przez powoda na jej konto ( k.72 ). Ustalenia przyjęte przez Sąd I instancji co do wpłaty kaucji znajdują zatem pełne oparcie w materiale dowodowym sprawy.

Kwestia, czy wpłata ta nastąpiła gotówką przed podpisaniem umowy ( jak uznał Sąd I instancji ), czy też przelewem na rachunek bankowy pozwanej w lutym 2013r. ( jak twierdzi pozwana w apelacji ) o tyle zresztą nie miała kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, że przyjęcie pierwszego założenia oznacza, że powód miał zaległość czynszową za styczeń 2014r. ( 500,-zł ), zaś drugiego – że za luty 2013r. i za styczeń 2014r. ( 2 x 500,-zł ). W każdym z tych wypadków pozwana miała natomiast podstawy do zatrzymania kaucji. Sąd Okręgowy podzielił bowiem stanowisko apelacji w tym zakresie, zaprezentowane w ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. oraz prawa materialnego. Stosownie do § 3 ust. 2 umowy najmu wpłacona kaucja miała zostać zwrócona najemcy w momencie rozwiązania umowy pod warunkiem, że najemca ureguluje wszystkie zobowiązania finansowe wobec wynajmującego. Sąd Rejonowy uznał, że umowa została rozwiązana z dniem 29.01.2014r., tj. z upływem 12-miesięcznego terminu jej obowiązywania. Nie jest sporne, że na dzień rozwiązania umowy powód nie miał uregulowanego czynszu za miesiąc styczeń 2014r. W piśmie procesowym z dnia 15.10.2014r. powód twierdził, iż strony uzgodniły, że z uwagi na trwający remont pozalaniowy lokalu oraz niezamieszkiwanie w nim powoda na przełomie grudnia 2013r. i stycznia 2014r. powód nie będzie płacił czynszu i opłat za styczeń 2014r. ( k.67c ). Twierdzeniom tym pozwana jednak zaprzeczyła ( k.72 ), zaś powód nie dostarczył dowodów na ich poparcie ( art. 6 k.c. ). W postępowaniu apelacyjnym powód nie kwestionował ponadto stanowiska Sądu I instancji, który nie znalazł podstaw do zastosowania art. 664 § 1 k.c. i uwzględnienia zgłoszonego przez powoda w toku procesu żądania obniżenia czynszu za styczeń 2014r. do 0 zł. Sąd I instancji słusznie stwierdził, iż brak jest dowodu, że w tym czasie stan lokalu uniemożliwiał korzystanie z niego. Z przesłuchania samego powoda wynika, że największe zniszczenia były w pokoju zajmowanym przez pozwaną, a on sam nie zdecydował się na pozostanie w mieszkaniu, gdyż „nie było możliwe jego wykorzystanie w takim stopniu i celu, w jakim je wynajął” ( k.70-71 ). Powyższe zeznania powoda nie są jednak wystarczające dla stwierdzenia, że lokal miał wady, które ograniczały jego przydatność do umówionego użytku w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. oraz w jakim ewentualnie stopniu należałoby „odpowiednio” obniżyć czynsz. Oznacza to, że powód – zgodnie z treścią art. 659 k.c. oraz § 3 ust. 1 i 4 łączącej strony umowy – powinien był w terminie do dnia 5.01.2014r. uiścić czynsz za styczeń w kwocie 500,-zł, zaś jego zaległość z tego tytułu, istniejąca na dzień rozwiązania umowy najmu, uprawniała pozwaną do zatrzymania kaucji w kwocie 500,-zł. Powództwo o zwrot kaucji było zatem niezasadne.

Zasądzona przez Sąd I instancji kwota – wbrew zarzutom apelacji – należała się jednak powodowi z tytułu rozliczenia opłat za media. Nie można zgodzić się z podniesionym w apelacji zarzutem naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 65 k.c., którego skarżąca upatrywała w nieuwzględnieniu – wynikających z zeznań obu stron – ustnych uzgodnień

stron modyfikujących postanowienia umowy pisemnej w zakresie powyższych opłat. Zgodnie z treścią umowy pisemnej powód jako najemca zobowiązany był do regulowania w okresie obowiązywania umowy bieżących opłat eksploatacyjnych obejmujących opłaty za wodę, prąd, gaz i Internet ( § 3 ust. 5 ), przy czym do płatności za media zobowiązał się do 5-go dnia każdego miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy ( § 3 ust. 6 ) na konto bankowe wynajmującej ( § 3 ust. 8 ), zaś ostatnie rozliczenie miało być dokonane w sposób indywidualny ( § 3 ust. 7 ). Wprawdzie w umowie nie wskazano wyraźnie, iż wysokość kosztów obciążających powoda będzie uzależniona od zużycia mediów, natomiast jest to oczywiste, skoro strony nie ustaliły żadnej opłaty ryczałtowej oraz przewidziały co najmniej jedno, „ostanie” rozliczenie. W praktyce strony przyjęły, iż powód wpłacał na poczet opłat eksploatacyjnych kwotę 200,- zł miesięcznie, niezależnie od zużycia mediów w poprzednim miesiącu. Nie sposób jednak uznać – jak postuluje apelacja – aby taki sposób postępowania oznaczał modyfikację postanowień umowy pisemnej w kierunku ustalenia opłaty ryczałtowej za media. Według samej pozwanej było to jedynie uproszczenie uwalniające ją od obowiązku comiesięcznego rozliczania wszystkich rachunków ( przesłuchanie pozwanej k.71 ). Dla obu stron było natomiast jasne, że po zakończeniu umowy opłaty eksploatacyjne podlegają rozliczeniu ( powód k.69, pozwana k.71 ). Strony nie zmieniły zatem wynikającej z umowy pisemnej zasady ponoszenia przez powoda tych opłat proporcjonalnie do zużycia.

Pozwana do odpowiedzi na pozew dołączyła rozliczenie opłat eksploatacyjnych za okres II 2013 – I 2014 ( k.40 ), obejmujące m.in. opłaty za zimną i ciepłą wodę, prąd, gaz i (...), przy czym w zakresie pierwszych trzech pozycji opierało się ono na przedstawionych fakturach dokumentujących wysokość poniesionych przez nią kosztów, natomiast wysokość opłaty za Internet ( 59,90zł miesięcznie ) była bezsporna. Według rozliczenia pozwanej w powyższym okresie na powoda przypadała 1/3 wysokości opłat, tj. 572,66zł za ciepłą i zimną wodę, 239,60zł za Internet, 314,04zł za prąd i 80,53zł za gaz ( łącznie 1.206,83zł ). W ocenie Sądu Okręgowego, skoro powód w miesiącu styczniu 2014r. nie mieszkał w lokalu pozwanej, a co za tym idzie – nie zużywał mediów, za które rachunki pozwana wówczas zapłaciła, tj. ciepła i zimna woda ( w przypadającej na niego części 31,10zł ) oraz (...) ( w przypadającej na niego części 19,97zł ), ostatecznie powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych obciążała kwota 1.155,76zł. Z historii rachunku bankowego pozwanej wynika, iż na poczet tych opłat powód uiścił 2.000,-zł ( 10 x 200,-zł ). Z tytułu rozliczenia powodowi należał się zatem zwrot kwoty 844,24zł, którą Sąd Rejonowy prawidłowo ( a ściślej – w wysokości o 1 grosz niższej, na korzyść pozwanej ) zasądził na jego rzecz od pozwanej w zaskarżonym wyroku.

Odsetki ustawowe za opóźnienie ( art. 481 § 1 i 2 k.c. ) przysługiwały jednak powodowi od całego tego roszczenia od dnia 1.04.2014r. Żądanie odsetek od dnia 2.02.2014r. powód wiązał z powództwem o zwrot kaucji, które – jak już wcześniej wyjaśniono – nie było zasadne. Strony nie ustaliły ani w umowie pisemnej, ani w innej formie terminu „ostatniego” rozliczenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Można uznać ( art. 455 k.c. ), że z właściwości tego zobowiązania, którego źródłem była umowa najmu lokalu mieszkalnego, oraz towarzyszącego mu obowiązku uiszczenia brakującej części opłat bądź zwrotu nadpłaty wynika, że spełnienie świadczenia powinno nastąpić bezpośrednio po zakończeniu umowy najmu. Oznacza to, że powód miał podstawy, aby żądać rozliczenia i zwrotu nadpłaty pismem z dnia 20.03.2014. oraz naliczać odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia następnego po doręczeniu pozwanej tego pisma, tj. od 1.04.2014r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 zmienił zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że odsetki ustawowe od całej przyznanej powodowi kwoty zasądził od dnia 1.04.2014r. oraz oddalił powództwo o odsetki od kwoty 500,-zł za okres od 2.02.2014r. do 31.03.2014r. W pozostałej części Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną. O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną, gdyż apelacja uwzględniona została jedynie w niewielkiej części. Na tym etapie postępowania powód wyłożył koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego go adwokata, którego wysokość określono na 90,-zł ( zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 2 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, t.j. Dz.U. 2013/461 ). Powyższe koszty pozwana winna mu zwrócić.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk