

sygn. akt I C 2040/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 grudnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Janicki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 grudnia 2022 roku w W.

sprawy z powództwa **J. B.**

przeciwko **N. T.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 1 817 (tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron

J. B. wniósł o zasądzenie od N. T. 5 046,55 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że dochodzona kwota stanowi rozliczenie końcowe z tytułu najmu mieszkania przy ul. (...) w W. w związku z nieuiszczonym przez pozwaną czynszem (2 600 zł), opłatami za media (2 088,05 zł), kosztami napraw (3 358,50 zł) i sprzątnięcia (1 500 zł), po odliczeniu uiszczonych przez pozwaną a niezwróconą jej prowizją (4 500 zł) (pozew k. 3-4).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że czynsz za ostatni miesiąc i koszt zużytych mediów uregulowała, zaliczając na ten cel uiszczoną przy wynajmowaniu lokalu kaucję, natomiast w pozostałym zakresie roszczenie o koszty mediów jest nieudowodnione, z kolei roszczenie o koszt napraw i sprzątnięcia przedawnione, nieistniejące i nieudowodnione (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 57-61).

II. Ustalenia faktyczne

30 sierpnia 2020 r. pozwana wynajęła od powoda mieszkanie położone w W. przy ul. (...). Umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron 26 lutego 2021 r., wtedy też lokal został powodowi zwrócony (bezsporne).

Zgodnie z zawartą umową powodowi należny był: miesięczny czynsz 2 800 zł (§ 2 ust. 1 k. 8) oraz opłaty eksploatacyjne (energia elektryczna, gaz, ciepło, woda etc.) zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawców (§ 2 ust. 2-3 k. 8 – rozliczane zaliczkowo, zaliczka wynosiła 1 400 zł miesięcznie, zob. nadto k. 13v).

Za luty 2021 r. powodowi należne było 2 600 zł tytułem proporcjonalnej części czynszu (bezsporne).

Z. przez cały okres najmu kosztowała 9,85 zł/m³. Podgrzanie ciepłej wody kosztowało w drugim półroczu 2020 roku 14,21 zł/m³, a w pierwszym półroczu 2021 r. 21,78 zł/m³. Centralne ogrzewanie kosztowało 55,83 zł/GJ (od 1.09.2020 r.). Z kolei energia elektryczna (łącznie z opłatami jakościową (...), sieciową i kogeneracyjną) kosztowała do 31 grudnia 2020 r. 0,47139 zł/kWh netto (0,5798 zł brutto), do 31 stycznia 2021 r. 0,4722 zł/kWh netto (0,5808 zł brutto),

a od 1 lutego 2021 r. 0,4815 zł/kWh netto (0,5922 zł brutto) (rozliczenia mediów k. 84-85, 90, rozliczenie energii elektrycznej k. 87).

Pozwana zużyła w okresie najmu następujące wolumeny mediów:

3. 37,27 m³ zimnej wody (145,64 m³ – 108,37 m³),
4. 118,38 m³ ciepłej wody (129,99 m³ – 11,61 m³),
5. 21 GJ energii cieplnej w ramach centralnego ogrzewania (51,85 GJ – 30,85 GJ),
6. 1 046,34 kWh energii elektrycznej (10 450,65 kWh – 9 404,31 kWh), z czego do 31 grudnia 2020 r. – 715,52 kWh (10 119,83 kWh – 9 404,31 kWh), od 1 stycznia 2021 r. do 31 stycznia 2021 r. – 172,58 kWh (10 292,41 kWh – 10 119,83 kWh), a od 1 lutego 2021 r. do 26 lutego 2021 r. – 158,24 kWh (10 450,65 kWh – 10 292,41 kWh).

/protokoły zdania i odebrania lokalu k. 15 i 24v, rozliczenia mediów k. 84-85, 90, rozliczenia energii elektrycznej k. 87/

Zgodnie z zawartą umową pozwana była odpowiedzialna za szkody powstałe w lokalu i jego wyposażeniu w trakcie trwania najmu, ponadto zobowiązana była do przeprowadzenia na własny koszt naprawy tych szkód i przywrócenia lokalu do stanu opisanego w protokole odbioru lokalu (§ 5 ust. 3 k. 10). Pozwana oświadczyła ponadto, że przyjęła lokal dokładnie wysprzątany i zobowiązała się zwrócić lokal również dokładnie wysprzątany, a gdyby lokal nie był dokładnie wysprzątany, wyraziła zgodę aby pełnomocnik powoda zlecił usługę sprzątania firmie sprzątającej, a koszt sprzątania wg faktury usługodawcy potrącił z kaucji (§ 5 ust. 4 k. 10).

Porównanie protokołu z 30.08.2020 r. z przejścia przez pozwaną lokalu (k. 15-23) oraz protokołu z 26.02.2021 r. ze zdania lokalu powodowi (k. 24-32) wskazuje, że już w chwili wydania lokalu pozwanej istniało w lokalu szereg uszkodzeń, natomiast po okresie najmu pozwanej, poza „przepisaniem” uszkodzeń odnotowanych już 30.08.2020 r. (w chwili wydawania lokalu), odnotowano dodatkowo następujące, nieodnotowane we wcześniejszym protokole uszkodzenia: „brak klamki w drzwiach od kabiny prysznicowej” (k. 28), „brak wiklinowego białego kosza na bieliznę w łazience” (k. 28), „odstawanie przycisku spłuczki toaletowej od zbiornika” (k. 28v), „brak beżowego plastikowego kosza na śmieci w łazience” (k. 28v), „urwane jedno ze skrzydeł drzwi szafki łazienkowej”, podczas gdy w chwili wydawania lokalu pozwanej „drzwiczki podczas zamykania zachodziły na siebie” (k. 28v, 19v), „uszkodzona jedna z szuflad komody” (k. 31v), „materac z łóżka zaplamiony, w stanie kwalifikującym go do prania” (k. 32).

24 marca 2021 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wystawiła w ciężar powoda fakturę nr (...) na 4 858,50 zł brutto za: wyregulowanie szafki w kuchni, wymianę dwóch zawiasów, wymianę zamka, wkładki i klamki w drzwiach wejściowych, uzupełnienie 9 żarówek, „wyregulowanie i naprawę” (nie wiadomo czego), „naprawę kółka” (nie wiadomo jakiego kółka), naprawę szafy w korytarzu, okleiny, pomalowanie sufitu i ściany korytarza, pomalowanie ściany w salonie, naprawę pęknięcia, pranie materaca w sypialni, naprawę drzwi szafy w sypialni, skręcenie łóżka w sypialni, naprawę zawiasów szafki w łazience, wymianę deski WC, pranie łóżka w małym pokoju, powieszenie półki w małym pokoju, naprawę żyrandola w małym pokoju i wymianę tam gniazda internetowego, upranie materaca w kolejnym pokoju, naprawę komódek, naprawę klamek w tym pokoju, naprawę brodzika oraz uchwytu drzwi kabiny w dużej łazience, wymianę spłuczki WC, umycie okna, wyniesienie i zutylizowanie łóżka, zdezynfekowanie szuflady po strzykawkach (faktura k. 34).

Przy zawieraniu umowy pozwana uiściła 4 500 zł tytułem kaucji, która nie została pozwanej zwrócona (bezsporne).

III. Ocena dowodów

Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budziły wątpliwości sądu, nie były też przez strony kwestionowane. Zgłoszone przez pozwaną dowody (z zeznań świadka, z opinii biegłego) zostały pominięte, ponieważ nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (mając na uwadze niewykazanie przez powoda dochodzonych roszczeń odszkodowawczych

nawet co do zasady, ich przedawnienie, a także mając na uwadze znaczną nadpłatę na korzyść pozwanej), ponadto zostały zgłoszone przez pozwaną, podczas gdy to na powódzie spoczywał ciężar dowodu, któremu nie sprostał.

IV. Ocena prawna

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodził od pozwanej: czynszu za luty 2021 r. (2 600 zł), opłat za media (2 088,05 zł), kosztów napraw (3 358,50 zł) i sprzątnięcia (1 500 zł).

a) koszty napraw i sprzątnięcia

Jeśli chodzi o dwa ostatnie roszczenia, zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Termin ten upłynął 26 lutego 2022 r. tj. ponad miesiąc przed wytoczeniem powództwa. Już z tego względu powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Niezależnie od tego powództwo w tym zakresie nie zostało wykazane. Przedstawiona przez powoda faktura obejmuje zakres prac nieprzystający do zakresu, co do jakiego można by w ogóle było rozważać obciążenie pozwanej (pomijając w ogóle w tym miejscu art. 675 § 1 k.c., w świetle którego najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania), mając na uwadze porównanie protokołu wydania i zdania lokalu. Już pobieżna analiza prowadzi do wniosku, że powód w ramach tej faktury przeprowadził malowanie mieszkania oraz naprawę szeregu usterek, w tym w większości tych, które istniały już w chwili wydania lokalu pozwanej. Tym samym nie udowodnił kosztu poniesionego na naprawę tych konkretnych uszkodzeń, co do których można by rozważać przypisanie ich pozwanej, a więc nie udowodnił roszczenia co do wysokości.

Nie sposób też nie wytknąć, że w świetle łączącej strony umowy, pozwana była co najwyżej obciążona „przeprowadzeniem na własny koszt naprawy szkód” (§ 5 ust. 3), powód miał więc prawo żądać od niej naprawy, a nie samemu zlecić tę naprawę, a potem żądać kosztów i twierdzić, że skoro zostały poniesione, to niezależnie od wysokości pozwana ma je powodowi zwrócić. Dość wskazać, że celem dokonania naprawy za pozwaną i na jej koszt powód musiałby zgodnie z art. 480 § 1 k.c. uzyskać upoważnienie sądu, wcześniej natomiast wezwać pozwaną do wykonania tego obowiązku.

Jeśli natomiast chodzi o sprzątnięcie lokalu, to zgodnie z zawartą umową powód mógłby obciążyć pozwaną „kosztem wg faktury usługodawcy” (§ 5 ust. 4), a więc warunkiem byłoby wskazanie tego kosztu w wystawionej przez usługodawcę fakturze. Tymczasem w przedłożonej przez powoda fakturze koszt taki w ogóle nie jest wyszczególniony (k. 34), a określenie go na 1 500 zł stanowi wyłącznie gołosłowne twierdzenie zawarte w pozwie. Na marginesie jedynie wskazać można, że powód nie wykazał również drugiej przesłanki dochodzenia tego roszczenia tj. „niedokładnego wysprzątnięcia lokalu” (§ 5 ust. 4).

b) opłaty za media

W tym zakresie roszczenie było niezasadne, ponieważ pozwana zużyła media na mniejszą kwotę niż uiszczone zaliczki.

Pozwana powinna zapłacić 4 996,55 zł, z czego:

7. za zimną wodę 367,11 zł (37,27 m³ x 9,85 zł/m³),

8. za ciepłą wodę 2 848,22 zł (118,38 m³ x 24,06 zł/m³) – przyjęto stawkę 24,06 zł/m³ tj. 9,85 zł/m³ za wodę i 14,21 zł/m³ za podgrzanie wody (obowiązującą w drugim półroczu 2020 r.), albowiem powód nie wykazał, jaką część z ogólnego wolumenu zużytej wody powódka zużyła po 31 grudnia 2020 r. (art. 6 k.c.),

9. za centralne ogrzewanie 1 172,43 zł (21 GJ * 55,83 zł/GJ);

10. za energię elektryczną 608,79 zł (715,52 kWh * 0,5798 zł/kWh + 172,58 kWh * 0,5808 zł/kWh + 158,24 kWh * 0,5922 zł/kWh).

Tymczasem suma uiszczonych przez pozwaną zaliczek wynosi 7 179,35 zł. Tym samym to po stronie pozwanej występuje nadpłata w wysokości 2 182,80 zł (7 179,35 zł – 4 996,55 zł).

Powód w swoim rozliczeniu znacznie zawyżył należności pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych na media, doliczając doń koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (tzw. „czynsz” we wspólnocie mieszkaniowej), jednakże do obciążania pozwanej tym kosztem nie było podstawy umownej, podobnie jak do obciążania ją jakimikolwiek innymi kosztami niż opłaty za media (por. § 2 ust. 2 umowy k. 8) – w umowie bowiem wyraźnie wskazano, za co płacić będzie powódka (za media takie jak „energia elektryczna, gaz, ciepło, woda”, i to zgodnie z fakturami od „dostawców”). Oczywiście prawo nie zabrania przerzucenia na najemcę kosztów zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej czy jakichkolwiek innych kosztów ponoszonych przez wynajmującego a związanych z wynajmowanym lokalem (raty kredytu, podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego, ubezpieczenie etc.), jednakże warunkiem uprawnienia wynajmującego do obciążenia tymi kosztami najemcy jest zastrzeżenie tego w umowie. Równie dobrze, i wcale na rynku nierzadkie, tzw. „czynsz” na wspólnotę może być wliczany jest w czynsz najmu, natomiast najemca płaci dodatkowo wyłącznie za zużycie mediów i to na ten cel uiszcza zaliczkę – i tak właśnie było w przypadku umowy powoda z pozwaną.

c) **rozliczenie**

Jedynie czynsz był należny powodowi (2 600 zł). Tym niemniej, mając na uwadze powyższe, rozliczenie wygląda inaczej, niż sugerował to powód w swoich wyliczeniach (k. 80v, 4, 33, 82). Mianowicie różnica między wpłatami pozwanej a należnościami od niej wykazuje po jej stronie nadpłatę 4 081,80 zł (4 500 zł [niezwróconej kaucji] + 2 181,80 zł [rozliczenie mediów] – 2 600 zł [czynsz za luty 2021 r.]).

V. Koszty procesu

O kosztach sąd orzekł na podstawie odpowiedzialności za wynik procesu stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.c. Powód jako przegrywający obowiązany jest zwrócić poniesione przez pozwaną koszty, na które złożyły się: opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie adwokata stosownie do § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (1 800 zł).

Z.ądzenia:

- odnotować uzasadnienie;

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r. pr. S. przez umieszczenie w portalu informacyjnym.

W., 30 stycznia 2023 roku asesor sądowy Mateusz Janicki