

Sygnatura akt I C 815/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Zenon Węclawik**

**Protokolant: Anna Kołatek**

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 lutego 2019 r. w K.**

**sprawy z powództwa E. R.**

**przeciwko M. D.**

**o zapłatę**

I zasądza od pozwanego M. D. na rzecz powódki E. R. kwotę 4 540,05 zł ( słownie złotych: cztery tysiące pięćset czterdzieści i 05/100 ) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi następująco:

- od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.10.2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.11.2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.12.2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.540,05 zł poczynając od dnia 19.04.2017 r. do dnia zapłaty,

II oddała powództwo dalej idące,

III zasądza od pozwanego M. D. na rzecz powódki E. R. kwotę 1.017,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 917,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt **I C 815/17**

## UZASADNIENIE

Powódka E. R. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. D. kwoty 4 886,55 zł z ustawowymi odsetkami: 1) od kwoty 1 000,00 zł od dnia 11.10.2016 r. do dnia zapłaty, 2) od kwoty 1 000,00 zł od dnia 11.11.2016 r. do dnia zapłaty, 3) od kwoty 1 000,00 zł od dnia 11.12.2016 r. do dnia zapłaty, 4) od kwoty 1 886,55 zł od dnia wniesienia pozwu tj. 19.04.2017 r. do dnia zapłaty. Wniosła także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 01.01.2016 r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) o łącznej pow. 79.9 m<sup>2</sup> składającego się z 4 pokoi, łazienki, pomieszczenia gospodarczego, WC i przedpokoju. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony. Ustalono ponadto, że dwa pomieszczenia o pow. 30 m<sup>2</sup> przeznaczone zostaną na prowadzenie działalności gospodarczej. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 1 000,00 zł miesięcznie plus podatek od nieruchomości. najemca zobowiązał się także uiszczać wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji mieszkania. Kaucja wyniosła 1 000,00 zł. Powódka wskazała, iż pozwany w dniu 20.12.2016 r. wypowiedział zawartą umowę najmu. Podniosła ona, iż M. D. zalega z płatnością za miesiąc październik, listopad i grudzień w łącznej kwocie 3 000,00 zł, płatność za prąd w kwocie 1 511,60 zł, podatek od nieruchomości z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie 621,50 zł oraz płatność za wodę 253,45zł.

Powódka poniosła także koszty zdjęcia banerów reklamowych pozwanego, za co zapłaciła kwotę 250,00 zł. pozwany uszkodził drzwi wejściowe - koszt naprawy lub wymiany powódka szacuje na kwotę 250,00 zł.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze nakazem zapłaty z dnia 17.05.2017 r. sygn. akt I Nc 445/17 uwzględnił żądanie pozwu i zasądził od pozwanego M. D. na rzecz powódki E. R. roszczenie dochodzone pozwem wraz z kosztami postępowania.

Pozwany M. D. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w części, zgłaszając zarzut nieistnienia roszczenia o zapłatę czynszu ponad kwotę 600,00 zł oraz nieudowodnienia roszczenia w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł ze powódką umowę najmu lokalu, oraz że uległa ona rozwiązaniu w dniu 31.12.2017 r. W jego ocenie przedmiot najmu przez cały okres trwania umowy był niezgodny z ustaleniami stron, gdyż winien być wyposażony w łazienkę. Przy zawieraniu najmu powód obiecał, że łazienka zostanie niezwłocznie wykończona, a nie została. W związku z powyższym zasadne jest obniżenie czynszu o kwotę 200,00 do kwoty 800,00 zł. Wskazał, iż powódka nie poniosła kosztów usunięcia banneru reklamowego, gdyż on osobiście go ściągnął. Zaprzeczył również, iż uszkodził drzwi wejściowe oraz wskazał, iż żądanie zapłaty za prąd i gaz zostało policzone dla całej nieruchomości, a on korzystał tylko z jednego piętra. Przyznał on, iż nie zapłacił powódce za podatek od nieruchomości w części dotyczącej prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w kwocie 621,50 zł. w jego ocenie zalega on za zapłatą powódce kwoty 1 221,50 zł, co po potrąceniu kaucji w kwocie 1 000,00 zł wynosi 221,50 zł i do tej kwoty uznaje powództwo.

#### **SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY**

W dniu 1 stycznia 2016 r. E. R. i M. D. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. na czas nieokreślony. Lokal składa się z 4 pokoi, pomieszczenia gospodarczego, WC i przedpokoju o łącznej powierzchni 79,90 m<sup>2</sup> i znajdował się na II piętrze budynku. Strony ustaliły czynsz na kwotę 1 000,00 zł miesięcznie płatnego do 10 dnia każdego miesiąca oraz ponoszenie przez najemcę kosztów mediów i podatku od nieruchomości za 30 m<sup>2</sup> z możliwością wykorzystania dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni 30 m<sup>2</sup> na działalność gospodarczą. W umowie nie zawarto zapisu zobowiązującego wynajmującego do zrobienia łazienki. M. D. wpłacił kaucję w wysokości 1 000,00 zł.

#### **Dowód:**

**- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.01.2016 r. (k. 5-6)**

**- zeznania świadka B. R. ( k. 59v.-60 )**

**- zeznania powódki E. R. ( k.67v-68)**

**- zeznania pozwanego M. D. ( k. 68v )**

W dniu 20.12.2016 r. pozwany M. D. wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem od dnia 22.01.2017 r.

#### **Dowód:**

**- wypowiedzenie umowy (k. 7)**

M. D. zalega z zapłatą czynszu za miesiąc październik, listopad i grudzień po 1 000,00 zł za każdy miesiąc w łącznej kwocie 3 000,00 zł.

Za 2016 r. podatek od nieruchomości wyniósł 1 400,00 zł. Za prowadzenie działalności gospodarczej pozwanego wyniósł 525,00 zł tj. 37,5 % z 1 400,00 zł.

Rozliczenie prądu za 2016 r. wyniosło 1 511,60 zł, a za wodę kwotę 253,45 zł.

Koszt naprawy uszkodzonych drzwi wejściowych wyniósł kwotę 250,00 zł

**Dowód:**

- **decyzja podatkowa (k. 8)**
- **rozliczenie energii elektrycznej dokonane przez powódkę (k. 9)**
- **rachunek za energię elektryczną (k. 10)**
- **rozliczenie dostawy wody dokonane przez powódkę (k. 13)**
- **rachunek za dostawę wody (k. 14)**
- **zeznania świadka B. R. ( k. 59v.-60 )**
- **zeznania powódki E. R. ( k.67v-68)**

M. D. osobiście przy pomocy znajomych ściągnął baner reklamowy z budynku należącego do powódki.

**Dowód:**

- **fotografie (k. 26-33)**
- **zeznania świadka B. R. ( k. 59v.-60 )**
- **zeznania świadka A. G. (k.60v.)**
- **zeznania świadka R. K. ( k.60v.-61)**
- **zeznania świadka D. R. (k.61)**
- **zeznania powódki E. R. ( k.67v-68)**

**SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE**

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na zeznaniach powódki E. R. i pozwanego M. D. świadków, a także dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania. Dowody z dokumentów nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności, co więcej ich walor dowodowy nie był w toku sprawy podważany. Również zeznania pozwanego, powódki oraz świadków B. R., R. K., D. R., K. K. Sąd uznał za wiarygodne, albowiem były one spójne, niesprzeczne i znalazły oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom A. G. co do kwestii zrobienia łazienki przez męża powódki, albowiem nie były one spójne z zeznaniami pozostałych świadków i nie znalazły oparcia w pozostałym materiale dowodowym.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie zaś do art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Według § 3 ust. 1 umowy najmu pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu w kwocie 1 000 złotych miesięcznie plus podatku od nieruchomości za prowadzenie działalności gospodarczej, płatnego do 10 dnia każdego miesiąca, a stosownie do ust 2, także do uiszczania wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mieszkania.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten znajduje swoje procesowe odzwierciedlenie w art. 232 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym Strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Pozwany nie zaoferował jakiegokolwiek dowodu na okoliczność tego, że spełnił obowiązek zapłaty czynszu i opłat za sporny okres, a na

nim spoczywał ciężar dowodu, że zobowiązanie wygasło. Powódka miała obowiązek wykazać jedynie podstawę zobowiązania pozwanego do zapłaty, co uczyniła przedkładając umowę najmu.

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał, że mąż powódki zobowiązał się względem niego do urządzenia łazienki, wynika to tylko z zeznania narzeczonej pozwanego przeciwko praktycznie wszystkim pozostałym świadkom. Poza tym pozwany zgodził się i tak zawrzeć umowę najmu lokalu bez łazienki, która zresztą zdaniem Sądu nie była mu potrzebna do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w najętym lokalu. Wystarczało mu tylko sedes i umywalka, które tam były. Jeśli nawet przyczyną wypowiedzenia najmu lokalu przez pozwanego miał być brak łazienki, to i tak do czasu zerwania najmu korzystał z lokalu i powinien za ten okres płacić umówiony czynsz i media.

Wykazane zostało, iż pozwany nie zapłacił za 3 miesiące użytkowania lokalu tj. październik, listopad i grudzień co w sumie dało kwotę 3 000,00 zł. Rozliczenie prądu za 2016 r. wyniosło 1 511,60 zł, a za wodę kwotę 253,45 zł, a koszt naprawy uszkodzonych drzwi wejściowych wyniósł kwotę 250,00 zł. Powyższe kwoty zostały w ocenie Sądu wykazane. Sąd natomiast nie zgodził się z żadaną przez powódkę kwotą 621,50 zł z tytułu podatku od nieruchomości, gdyż była ona za wysoka bo odpowiadała 44 % z 1 400,00 zł (kwota podatku od całości nieruchomości), a powinno być zgodnie z umową 37,5 %, tj. 525,00 zł. Zgodnie z art. 6 k.c. powódka nie wykazała, że zapłaciła za zdjęcie banneru 250,00 zł, natomiast pozwany wykazał w swoim zakresie, iż to zrobił. W związku z powyższym pozwany powinien zapłacić powódce kwotę 5 540,05 zł, na którą składa się kwota 3 000,00 zł z tytułu niezapłacenia czynszu za 3 miesiące ( 1 000,00 \* 3), 525,00 zł z tytułu podatku od nieruchomości, prąd 1 511,60 zł, woda 253,45 zł, naprawa drzwi 250,00 zł. Jednakże M. D. zapłacił kaucję w wysokości 1 000,00 zł, a więc do zapłaty pozostała mu kwota 4 540,05 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych zasługiwało na uwzględnienie w zakresie czynszu, który pozwany miał płacić do 10 dnia każdego miesiąca. Nie uiszczając tego czynszu, od 11 dnia miesiąca pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem swego świadczenia pieniężnego. Natomiast od kwoty 1 540,05 zł od dnia złożenia pozwu w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego M. D. na rzecz powódki E. R. kwotę 4 540,05 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi następująco: 1) od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.10.2016 r 2) od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.11.2016 r. 3) od kwoty 1.000,00 zł poczynając od dnia 11.12.2016 r. 4) od kwoty 1.540,05 zł poczynając od dnia 19.04.2017 r.

W punkcie II Sąd oddalił dalej idące powództwo co do kwoty 346,60 zł.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. albowiem powód uległ tylko w niewielkiej części swego żądania. W związku z tym zasądzono od pozwanego M. D. na rzecz powódki E. R. kwotę 1017,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzone koszty procesu składały się: 100,00 zł – opłata sądowa, 900,00 zł – wynagrodzenie radcy prawnego, 17,00 zł – opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.