

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2021 roku powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Choszczynie I Wydziału Cywilnego, którym domagała się od pozwanego I. S. zapłaty kwoty 12 832,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi od szczegółowo wskazanych kwot i dat. Powódka dochodzi od pozwanego zaległych należności tytułem czynszu najmu lokali użytkowych z zasobu powodowej spółdzielni oraz opłat eksploatacyjnych, których pozwany nie uregulował, pomimo wezwania do zapłaty.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2021 roku przekazano sprawę do rozpoznania tut. Sądowi.

W dniu 10 marca 2021 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, w którym przedmiotowy nakaz zaskarżono w całości, pozwany wniosł o oddalenie powództwa ponad kwotę 7 633 zł, podnosząc w tym zakresie zarzut spełnienia roszczenia, a co do kwoty 7 633 zł, którą uznał jako rzeczywiste zadłużenie wobec powódki, wniosł o rozłożenie tej kwoty na 16 rat w tym 15 rat po 500 zł miesięcznie i jedną ratę w kwocie 133 zł, płatnych do 25 dnia każdego miesiąca.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymała powództwo w całości, podnosząc, że wpłaty, o których mowa w sprzeciwie, nie dotyczyły należności dochodzonych pozwem.

W toku procesu pozwany finalnie wniosł o oddalenie powództwa w całości i podniósł zarzut spełnienia całości dochodzonej pozwem kwoty, wskazując na uiszczenie na rzecz powoda łącznej kwoty 14.053 zł, co stanowi nadpłatę w kwocie 1220 zł ponad dochodzone przez powoda roszczenie według stanu na dzień 9 marca 2023 r.

Powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 4 stycznia 2018 r. pozwany I. S. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z powódką (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w C. dwie umowy najmu lokali użytkowych z zasobu powódki: z dnia 4 stycznia 2018 r. dot. lokalu przy ul. (...) w C. z czynszem najmu wynoszącym 586,34 zł miesięcznie oraz z dnia 31 lipca 2020 r. dot. lokalu przy ul. (...) w C. z czynszem najmu wynoszącym 816,72 zł miesięcznie. Pozwany był nadto zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości i odprowadzania ścieków według faktur wystawianych na podstawie wskazań liczników.

Pismem z dnia 31 lipca 2019 r. pozwany I. S. wypowiedział powódce umowę najmu pierwszego lokalu przy ul. (...) w C., zając ten lokal powódce w dniu 31 sierpnia 2019 r.

Pozwany znalazł się w trudnej sytuacji materialnej, kiedy to uległ wypadkowi, a jego żona doznała kilku udarów, z uwagi na wysokość ponoszonych comiesięcznych kosztów leczenia. Pozwany zaczął zalegać powódce z opłatami za najem. Wpłacał powódce nieregularnie część należności tytułem najmu, kwotami jakimi dysponował, wskazując początkowo w treści przelewu konkretną fakturę lub miesiąc, którego dotyczyła dana wpłata. Wpłaty pozwanego ze szczegółowym opisem faktury pomniejszały zadłużenie z tytułu danej faktury, natomiast wpłaty pozwanego bez szczegółowego opisu faktury zaliczane były na najdawniejsze należności. Podczas ustalania w siedzibie powódki aktualnego stanu zadłużenia pozwanego prezes powódki zasugerował pozwanemu, aby nie opisywał szczegółowo w treści przelewów, jakiego miesiąca czy faktury dotyczy dana wpłata, uzasadniając to obawą przed przedawnieniem roszczeń powódki z tytułu należności czynszowych. W wyniku tych rozmów pozwany kolejne wpłaty tytułował w przelewach ogólnie jako „opłaty za dzierżawę” bez wskazania konkretnego miesiąca czy numeru faktury, tak aby były one zaliczane na spłatę najdawniejszych należności czynszowych.

**Dowody:**

- umowa najmu z dnia 4.01.2018 r. k.15-17,
- wypowiedzenie k.18,
- protokół zdawczo - odbiorczy k.19-20,
- umowa najmu z dnia 31.07.2020 r. k.26-29,
- zeznania świadka M. K. k.169v-170,
- zeznania pozwanego k.170-171.

Z tytułu czynszu najmu dot. umowy z dnia 4 stycznia 2018 r. powódka wystawiała pozwanemu w okresie czerwiec – sierpień 2019 r. faktury o nr (...) z dnia 03.06.2019 r., nr (...) z dnia 02.07.2019 r., nr (...) z dnia 01.08.2019 r., nr (...) z dnia 06.11.2019 r., a należności pozwanego z tego tytułu wynosiły (po uwzględnieniu nadpłaty za CO) ogółem 1443,48 zł.

Z tytułu czynszu najmu dot. umowy z dnia 31 lipca 2020 r. powódka wystawiała pozwanemu za okres od października 2020 do października 2021 r. faktury o nr (...) z dnia 06.10.2020 r., nr CZ/000019/11/2020 z dnia 02.11.2020 r., nr CZ/000019/12/2020 z dnia 03.12.2020 r., nr (...) z dnia 31.12.2020 r., nr CZ/000019/01/2021 z dnia 18.01.2021 r., nr CZ/000023/02/2021 z dnia 08.02.2021 r., nr CZ/000024/03/2021 z dnia 01.03.2021 r., nr CZ/000026/04/2021 z dnia 01.04.2021 r., nr CZ/000026/05/2021 z dnia 04.05.2021 r., nr CZ/000025/06/2021 z dnia 07.06.2021 r., nr (...) z dnia 30.06.2021 r., nr CZ/000025/07/2021 z dnia 07.07.2021 r., nr CZ/000025/08/2021 z dnia 03.08.2021 r., nr CZ/000025/09/2021 z dnia 02.09.2021 r., nr CZ/000025/10/2021 z dnia 05.10.2021 r., nr (...) z dnia 21.10.2021 r.

Należności pozwanego z tego tytułu łącznie wynosiły 11.389,19 zł, z uwzględnieniem kosztów mediów w wysokości 771,83 zł.

**Dowód:**

- faktury k.22,23,24,25,
- faktury k.32-47,
- zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu (...) z dnia 09.11.2021r. k.21,
- zestawienie należności k.30-31,
- zeznania świadka M. K. k.169v-170,
- zeznania pozwanego k.170-171,

Powódka pismem z 2 grudnia 2020 r. wzywała pozwanego do zapłaty kwoty 4 710,36 zł z tytułu zaległych na dzień 30 listopada 2020 r. opłat czynszowych .

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty k.48.

W odpowiedzi pismem z dnia 22 lutego 2021 r. pozwany zwrócił się do powódki z wnioskiem o zwolnienie z czynszu najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) przez okres trzech miesięcy w związku z kryzysem ekonomicznym wywołanym pandemią Nadto zobowiązał się do regularnej spłaty istniejącego zadłużenia wobec powódki.

**Dowód:**

- wniosek z dnia 22.02.2021 r. k.74, 140,

Powódka pismem z 3 sierpnia 2021 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 9 764,16 zł z tytułu zaległości na dzień 31 lipca 2021 r.

Pozwany uiscił na rzecz powódki w dniu 3 grudnia 2021 r. kwotę 1 000 zł, którą to wpłatę powódka zaliczyła na poczet faktury za listopad 2021 r. nieobjętej pozwem.

W dniu 31 stycznia 2022 r. pozwany uiscił powódce kwotę 108,40 zł tytułem faktury nr (...) za grudzień 2021 r., nieobjętej pozwem.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty k.49;

- potwierdzenie przelewu k.71;

Pozwany uiscił kolejno na rzecz powódki następujące kwoty tytułem zaległych, najdawniejszych należności czynszowych dochodzonych niniejszym pozwem, tytułując je „opłatami za dzierżawę” :

- w dniu 8 marca 2022 r. kwotę 1 700 zł,

- w dniu 21 marca 2022 r. kwotę 2 500 zł,

- w dniu 29 kwietnia 2022 r. kwotę 1 320 zł.

**Dowód:**

- potwierdzenia przelewu k.72, 73, 168; 183 i n.

- zeznania pozwanego k.170-171,

Powódka pismem z dnia 28 października 2022 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...).

Pismem z dnia 17 listopada 2022 r. pozwany zobowiązał się pisemnie wobec powódki do spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, które na dzień 26 października 2022 r. wynosiło 16 464,34 zł plus odsetki.

Pozwany w dniu 30 listopada 2022 r. wpłacił kwotę 533 zł tytułem końcówki zaległych opłat, w dniu 6 grudnia 2022 r. wpłacił kwotę 2000 zł, tytułem „opłaty za dzierżawę”.

Pismem z dnia 11 stycznia 2023 r. powódka cofnęła wypowiedzenie umowy dokonane pismem z dnia 28 października 2022 r., zobowiązując pozwanego do spłaty bieżącego czynszu za najmowany lokal użytkowy i częściowej spłaty na poczet zadłużenia.

**Dowód:**

- potwierdzenia przelewu k.171, k.166, k. 183 i n.

- pismo powódki z dnia 11.01.2023 r. k.162,

- zestawienie k. 175-176,

- zeznania pozwanego k. 170-171,

W dniu 10 stycznia 2023 r. I. S. wpłacił powódce kwotę 2000 zł, dnia 7 lutego 2023 r. wpłacił na konto powódki kwotę 2000 zł, dnia 9 marca 2023 r. - wszystkie wpłaty tytułem zapłaty za czynsz najmu z tytułu zaległych najdawniejszych należności dochodzonych niniejszym pozwem. Pozwany do dnia 9 marca 2023 r. wpłacił powódce łącznie kwotę 14 053 zł, w tym kwotę 12 832,67 zł tytułem należności głównej dochodzonej niniejszym pozwem.

Powódka zaksięgowała dokonane wpłaty na bieżące zaległości czynszowe pozwanego i nadal domagała się zapłaty.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- potwierdzenia przelewu k.164-168,

- potwierdzenia przelewu k.183-190,

- zeznania pozwanego k.170-171.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przywołanych dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały, częściowo wyprowadzając odmienne wnioski. Jako szczerze i wiarygodne sąd ocenił zeznania świadka i pozwanego, czym innym jest natomiast ocena prawna faktów, jakie tymi dowodami zostały wykazane.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało oddaleniu w całości .

W rozpatrywanej sprawie powódka dochodziła zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, ujętych w wystawionych przez powódkę fakturach VAT, z tytułu łączących strony dwóch umów najmu lokali użytkowych. Bezsporne w sprawie było, że powódkę z pozwanym łączyły dwie umowy najmu lokali użytkowych w C., w związku z czym pozwany obowiązany był do uiszczania comiesięcznego czynszu najmu w wysokości 586,34 zł w przypadku pierwszej umowy i 816,72 zł w przypadku drugiej z nich, a także do zwrotu kosztów centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości i odprowadzania ścieków według faktur wystawianych na podstawie wskazań liczników. Żądaniem pozwu objęto zaległość z tytułu pierwszej umowy za okres czerwiec – sierpień 2019 r. na kwotę 1 443,48 zł (586,35 zł x 3 miesiące pomniejszone o kwotę nadpłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania w wysokości 315,54 zł) oraz z drugiej umowy za okres od października 2020 r. do października 2021 r. na kwotę 11.389,19 zł (816,72 x 13 m-cy + koszty mediów w wysokości 771,83 zł).

Podstawę roszczenia powódki stanowił zatem art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty, podniósł zarzut częściowego spełnienia świadczenia, wskazując, że uiszczył na rzecz powódki w dniu 3 grudnia 2021 r. kwotę 1 000 zł, nadto w dniu 8 marca 2022 r. kwotę 1 700 zł oraz w dniu 21 marca 2022 r. kwotę 2 500 zł, przyznając jednocześnie, że zaległość z tytułu obowiązującej umowy najmu lokalu wynosi 7 633 zł.

Odnosząc się do wpłat dokonanych przez pozwanego, powódka podała, że wpłacona kwota 108,40 zł z dnia 31 stycznia 2022 r. dotyczyła zgodnie z treścią przelewu faktury za grudzień 2021 r. nieobjętej niniejszym postępowaniem. Kolejne wpłaty: 1700 zł z dnia 8 marca 2022 r., 2 500 zł z dnia 21 marca 2022 r. i 1320 zł z dnia 29 kwietnia 2022 r. nie zawierały wskazania, na poczet jakich zaległości należy je zaksięgować, wobec czego powódka zaliczyła je na poczet zaległości pozwanego względem powódki nie objętych niniejszym postępowaniem powstałych z tytułu trwającego stosunku umowy najmu lokalu. Podała, że w dniu 3 grudnia 2021 r. pozwany wpłacił kwotę 1000 zł na poczet faktury w listopada 2021 r. również nieobjętej pozwem (k. 93).

Pozwany podtrzymał stanowisko wyrażone w sprzeciwie, a ustosunkowując się do faktu dokonywania wpłat bez wskazania numeru faktur, których dotyczą, pozwany podał, że takie były ustalenia dokonane pomiędzy nim a prezesem zarządu powódki, który zapewnił, że dokonywane wpłaty będą zaliczane na poczet należności najdawniejszych.

Pozwany ostatecznie domagał się oddalenia powództwa w całości, podnosząc, że dokonał zapłaty wszystkich dochodzonych pozmem należności, to jest zapłacił należności z faktur objętych pozmem, a nadpłata wynosi 1220 zł (k. 181). Powódka zaś podtrzymywała stanowisko, że wpłaty pozwanego zaliczyła na poczet faktur nieobjętych postępowaniem.

W niniejszej sprawie przedmiotem sporu było, czy pozwany dokonując przelewów: kwoty 1700 zł w dniu 8 marca 2022 r., kwoty 2500 zł w dniu 21 marca 2022 r., kwoty 1 320 zł w dniu 29 kwietnia 2022 r., 533 zł w dniu 30 listopada 2022 r., 2 000 zł w dniu 6 grudnia 2022 r., 2000 zł w dniu 10 stycznia 2023 r., kwoty 2000 zł w dniu 7 lutego 2023 r., kwoty 2000 zł w dniu 9 marca 2023 r. – łącznie 14 053 zł - dokonał spłaty wszystkich spornych należności objętych pozmem – jak twierdzi pozwany, czy też zarzut pozwanego spełnienia świadczenia jest bezzasadny, skoro powódka zaliczała wpłaty na poczet opłat bieżących nieobjętych pozmem, jak utrzymuje powódka.

Spór ostatecznie koncentrował się wokół sposobu zaliczenia wpłat pozwanego na poczet należności wobec powódki. Zgodnie z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Z kolei w myśl art. 451 § 3 k.c. w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.

Wierzyciel powinien zatem odpowiednio „zaliczyć” kwotę wpłaconą przez dłużnika. Czynność wierzyciela nazwana przez normę prawną zaliczeniem, jest oświadczeniem woli, które – aby nie stanowiło jedynie wewnętrznego przejawu - powinno być uzewnętrznione adresatowi, osobie, które ma być złożone celem wywołania skutków prawnych. Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2016 r., I CSK 732/15 (LEX nr (...)), przyjęto z kolei, że „wierzyciel nie ma obowiązku zawiadamiania dłużnika o zaliczeniu dokonanej przez niego wpłaty w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek, czy zaległych rat należności głównej. Taki obowiązek nie wynika z przepisów k.c. W związku z tym, jeżeli dłużnik zaznacza w tytule zapłaty, że czyni to na poczet zaległej należności głównej, w sytuacji, w której odmienny w stosunku do przepisu art. 451 § 1 zd. 2 k.c. sposób zaliczania nie wynika z łączącej wierzyciela i dłużnika umowy, powinien uzyskać u wierzyciela informację, czy rzeczywiście w taki sposób zaliczył jego wpłatę. Milczenie wierzyciela nie oznacza, że wyraził zgodę i odstąpił od uprawnienia z tego przepisu. Inaczej będzie w przypadku, gdy wierzyciel potwierdzi zaliczenie zgodnie ze wskazaniem dłużnika. Wówczas wierzyciel nie ma już możliwości skorzystania z uprawnienia przewidzianego w art. 451 § 1 zd. 2 k.c.”.

Tymczasem z materiału dowodowego niniejszej sprawy wynika, że z początku pozwany wskazywał powódce numery zaległych faktur, na poczet których dokonuje wpłaty, wówczas powódka pomniejszała zaległość wynikającą ze wskazanych przez pozwanego faktur. Zgodnie jednak z przyjętą praktyką powódki wpłaty wszystkich dłużników spółdzielni, w tym pozwanego, zaliczane były w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zaległości. Stąd wpłaty bez wskazania numeru faktury, powódka zaliczała na poczet zadłużenia ogólnego, co powodowało wygaśnięcie w pierwszej kolejności najstarszych wierzytelności.

W ocenie sądu, aby wpłaty dokonane przez pozwanego zostały w pierwszej kolejności zaliczone na poczet bieżących zobowiązań, powódka musiałaby na tę okoliczność złożyć pozwanemu stosowane oświadczenie woli. Z ustalonego stanu faktycznego wynika natomiast coś przeciwnego. Podkreślenia wymaga, że pozwany w związku z zaległościami czynszowymi pozostawał w kontakcie z prezesem i księgową powódki, ustalając aktualny stan zadłużenia. Zgodnie z poczynionymi z prezesem powódki uzgodnieniami, pozwany miał zaprzestać wskazywania w treści przelewu, na poczet której konkretnie zaległej faktury dokonuje wpłat, tak aby powódka zaliczała je na najdawniej wymagalne

należności. Powódka uzasadniała to obawą przedawnienia najstarszych opłat czynszowych, wobec czego pozwany od pewnego momentu tytułował przelewy jako „opłaty za dzierżawę”, a zgodną wolą pozwanego i powódki reprezentowanej przez jej prezesa zarządu było zaliczenie poszczególnych wpłat na poczet najstarszych zaległości czynszowych. Powódka w ocenie sądu nie wykazała, że cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu, poprzedzone było uzgodnieniem innego, nowego sposobu zaliczania wpłat pozwanego. Wprawdzie w cofnięciu wypowiedzenia pismem z dnia 11 stycznia 2023 r. powódka zobowiązała pozwanego do zapłaty bieżącego czynszu oraz częściowej spłaty na poczet zadłużenia (k. 162), to złożone przez pozwanego potwierdzenia wykonanych przelewów łącznie na kwotę 14 053 zł (k. 183 i n.) są potwierdzeniem zapłaty należności spornych faktur objętych pozwem. Skoro pozwany w tytułach przelewu ogólnie wskazał „opłatę za dzierżawę”, to poszczególne wpłaty pozwanego należało zaliczyć najpierw na najdawniej wymagalną należność główną, a dopiero potem na bieżący czynsz. Powódka nie wykazała również, że ww. wpłaty pozwanego istotnie zaliczyła na bieżący czynsz. Przyjęcie, że wierzyciel zachowuje nieograniczone w czasie możliwości sposobu zaliczenia wpłat dłużnika stwarzałoby zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu, istniałaby długotrwała niepewność po stronie dłużnika, czy w rzeczywistości pozostaje w dalszym ciągu zobowiązany. Brak skorelowanego w czasie oświadczenia wierzyciela o zaliczeniu wpłat na bieżący czynsz, spowodowało konieczność zaliczenia wpłat własnych pozwanego na najdawniej wymagalne należności czynszowe. Do 9 marca 2020 pozwany zapłacił powódce kwotę wyższą, aniżeli dochodzona pozwem kwota należności głównej z odsetkami, a skoro powódka nie cofnęła powództwa wobec podniesionego zarzutu spełnienia świadczenia przez pozwanego, to powództwo w całości sąd oddalił. Mimo że roszczenie powódki o zapłatę czynszu i pozostałych opłat - co do zasady – znajdowało podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, jednak na skutek dokonanych przez pozwanego wpłat zostało ono zaspokojone, wobec czego podlega ono oddaleniu, w tym żądanie zwrotu kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

SSR Kalina Gomuła

Zarządzenia;

(...)

(...)

(...)

(...)

SSR Kalina Gomuła