

Sygnatura akt I Cupr 1762/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 26-05-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Maja Zając

po rozpoznaniu w dniu 26-05-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G.W.- (...)

przeciwko M. A.

- o zapłatę

oddala powództwo

I Cupr 1762/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa G.W.wniosła o zasądzenie od pozwanej M. A.kwoty 3734,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. Uzasadniając żądanie pozwu podała, iż zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)stanowiącego własność (...)W., będącego w zarządzie (...). Na tej podstawie pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda opłat z tytułu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela tj. mediów w wysokościach i terminach określonych w umowie najmu. Pozwana nie wywiązywała się jednak z ciężącego na niej obowiązku. Na dzień 1.05.2014 zadłużenie strony pozwanej z tego tytułu wyniosło łącznie 3499,31 zł . W związku z powyższym strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zadłużenia wraz z odsetkami, mimo to pozwana nie spełniła świadczenia. Na kwotę dochodzoną pozwem składa się należność z tytułu opłat za lokal w wysokości 3499,31 zł oraz kwota 235,48 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek liczonych od dnia następnego po dniu wymagalności do dnia 1.05.2015.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zgłosiła zarzut przedawnienia i zaprzeczyła, ażeby w okresie wskazanym w kartotece dołączonej do pozwu nie zapłaciła czynszu i opłat za media. Powołała się na dowody zapłaty opłat za lokal za okres od marca 2013 do kwietnia 2014, które złożyła i podała, że jej zdaniem faktyczne zadłużenie wynika z okresowych rozliczeń zimnej wody w latach 2002, 2003,2004, 2009 i 2011. Wyjaśniła, iż stan techniczny instalacji zimnej wody był bardzo zły, zwłaszcza przed 2004 , co powodowało częste wycieki wody . Nadto w budynku w piwnicy znajdował się punktu poboru wody, z którego mogli korzystać wszyscy mieszkańcy lub osoby postronne. Od kiedy G. wymieniła instalację zimnej wody w piwnicy na nową oraz zlikwidowała w piwnicy punkt poboru wody w 2011 , w rozliczeniach okresowych za wodę dopłaty praktycznie nie występują. Pozwana mieszka w lokalu, w którym nie ma łazienki , toaleta znajduje się na korytarzu , na półpiętrze i jest rozliczana z użycia wody z licznika głównego, który znajduje się w piwnicy. Przykładowo w roku 2003 cena 1m3 wody wynosiła 4,28 zł . w okresowych rozliczeniach zimnej wody z dnia 1.04.2004 kwota dopłaty wynosiła 807,86 zł , dzieląc tą kwotę przez cenę 1m3 wody otrzymujemy ilość zużytej wody tj. 188,8 m3. Wynika z tego, że pozwana oprócz ryczałtu zapłaconego za rok 2003 za 57,6m3 została obciążona dodatkowo za 188,8 m3. Nadto w przesądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 05.05.2014 jest wskazana kwota inna kwota zadłużenia niż w pozwie, gdyż wskazano zadłużenie 1800,63 zł na dzień 1.04.2014, a na tym wezwaniu powódka opiera swój pozew.

Strona powodowa w piśmie z dnia 9.03.2015 przyznała fakt dokonania wpłat załączonych do pozwu i podała, że skorzystała z uprawnienia przysługującego jej na podst. art. 451 §1 i §2 kc i zarachowała przedmiotowe wpłaty na należności najdawniej wymagalne.

W odpowiedzi z dnia 31.03.2015 pozwana zarzuciła, iż powódka nie wykazała nawet ani jednego miesiąca, którym pozwana nie zapłaciła czynszu i mediów, niezależnie od tego należności najdawniej wymagalne uległy przedawnieniu, a do kolejnego pisma z 2.04.2015 załączyła dowody wpłat opłat za lokal za lata 2010-2014.

W piśmie z dnia 14.05.2015 strona powodowa wskazał, iż dochodzi w pozwie od pozwanej należności za okres od kwietnia 2013 do kwietnia 2014. Ponieważ po stronie pozwanej istniała nadpłata 237,60 zł, strona powodowa rozliczyła ją z należnościami za okres dochodzony, pomniejszając je o tą kwotę.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Powódka M. A. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) stanowiącego własność G. W., będącego w (...).

**Dowód: umowa najmu – k. 17-18**

Za okres od marca 2013 do kwietnia 2014 pozwana była zobowiązana do zapłaty następujących kwot z tytułu czynszu najmu i opłat za media :

- za kwiecień 2013 **283,51 zł**
- za maj 2013 **283,51 zł**
- za czerwiec 2013 **287,32 zł**
- za lipiec 2013 **287,32 zł**
- za sierpień 2013 **287,32 zł**
- za wrzesień 2013 **287,32 zł**
- za październik 2013 **287,32 zł**
- za listopad 2013 **287,32 zł**
- za grudzień 2013 **287,32 zł**
- za styczeń 2014 **287,32 zł**
- za luty 2014 **287,32 zł**
- za marzec 2014 **288,61 zł**
- za kwiecień 2014 **288,61 zł**

**Dowód:**

- **kartoteka k. 19 i k. 81**

- **zawiadomienia o opłatach niezależnych od właściciela – k. 61-63**

Pozwana zapłaciła wszystkie w/w kwoty, a strona powodowa ewidencjonowała je w kartotece pozwanej przypisując do danego miesiąca :

Za kwiecień 2013 zapłaciła 283,51 zł w kwietniu 2013

Za maj 2013 zapłaciła 283,51 zł w maju 2013

Za czerwiec 2013 zapłaciła 283,51 zł w czerwcu 2013

Za lipiec 2013 zapłaciła 287,32 zł w lipcu 2013

Za sierpień 2013 zapłaciła 287,32 zł w sierpniu 2013

Za wrzesień 2013 zapłaciła 287,32 zł we wrześniu 2013

Za październik 2013 zapłaciła 287,32 zł w październiku 2013

Za listopad 2013 zapłaciła 287,32 zł w listopadzie 2013

Za grudzień 2013 zapłaciła 287,32 zł w grudniu 2013

Za styczeń 2014 zapłaciła 287,32 zł w styczniu 2014

Za luty 2014 zapłaciła 287,32 zł w lutym 2014

Za marzec 2014 zapłaciła 288,61 zł w marcu 2014

Za kwiecień 2014 zapłaciła 288,61 zł w kwietniu 2014

***Dowód: dowody zapłaty – k.41-42, kartoteka –k. 50-55***

G. W.przesądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 05.05.2014 wezwała pozwaną do zapłaty zadłużenia z tytułu zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego w wysokości 1800,63 zł wg stanu na dzień 1.04.2014

***Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 05.05.2014***

W odpowiedzi na to wezwanie pozwana oświadczyła, iż wskazane w wezwaniu zadłużenie uległo przedawnieniu i odmawia uznania długu.

***Dowód: pismo pozwanej z dnia 16.05.2014 –k. 43***

Pozwana mieszka w lokalu, w którym nie ma łazienki ani toalety. Pozwana w swoim lokalu ma tylko zlew i jest to jedyne ujęcie wody. Pozwana korzysta z toalety znajdującej się na korytarzu, natomiast nie ma możliwości w ogóle korzystania z łazienki. Pozwana mieszka sama, w lokalu zużywa więc niewiele wody. W lokalu pozwanej nie ma liczników zużycia wody, G. W.rozlicza ją z wody wg ustalonego przez siebie ryczałtu , w skład którego wchodzi także rozliczenie wody zużywanej przez wspólne punktu poboru wody, z których mogą korzystać wszyscy lokatorzy.

Dowód: zeznania świadka L. A. – k. 76

przesłuchanie pozwanej – k. 76

***Sąd zważył , co następuje :***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności niniejszej sprawy uznać należy za bezsporne. W szczególności ocena ta dotyczy łączącego strony stosunku najmu, wysokości opłat związanych z jego użytkowaniem oraz wpłat dokonywanych przez pozwaną w wysokościach określonych i ustalonych przez wynajmującego. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż pozwana w okresie objętym pozwem tj. od kwietnia 2013 do kwietnia 2014 dokonała wszystkich wpłat naliczonych jej przez stronę pozwaną, co wynika z przedstawionych przez pozwaną dowodów wpłat k. 41-42 oraz z kartoteki dołączonej do pozwu k. 19, gdzie naliczenia odpowiadają wysokości wpłat wskazanych na dowodach wpłat. Co więcej wpłaty te były ewidencjonowane przez stronę pozwaną na kartotece przypisanej do lokalu pozwanej, co wynika z kartoteki wydanej pozwanej przez stronę powodową (k. 50-55).

Skoro zatem pozwana udowodniła, iż zapłaciła wszystkie kwoty naliczone jej przez wynajmującego w okresie od kwietnia 2013 do kwietnia 2014, to w zasadzie najistotniejszym stało się rozstrzygnięcie o twierdzeniu strony powodowej zawartym w piśmie procesowym z dnia 9.03.2015, gdzie Gmina podała, że skorzystała z uprawnienia przysługującego jej na podst. art. 451 §1 i §2 kc i zarachowała przedmiotowe wpłaty na należności najdawniej wymagalne.

Wynajmującemu owszem przysługuje uprawnienie wynikające z w/w przepisu do zaliczenia wpłat na należności najdawniej wymagalne, pod warunkiem oczywiście, iż takie należności niezapłacone faktycznie istnieją. Tymczasem strona powodowa nie podała w ogóle, na które konkretnie należności dokonała takiego zaliczenia – winna bowiem wskazać konkretne miesiące, w których istniał dług pozwanej oraz określić ich tytuł tj. czy to było zadłużenie z tytułu czynszu najmu czy z tytułu opłat za media uiszczanych zaliczkowo czy z tytułu okresowych rozliczeń wody. Tymczasem strona powodowa reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie podała w ogóle takich twierdzeń, nie mówiąc już o ich udowodnieniu, stąd samo twierdzenie o zaliczeniu wpłat pozwanej na należności najdawniej wymagalne było niewystarczające do uwzględnienia powództwa. Na stronie powodowej, która chciała skorzystać z takiego twierdzenia w procesie spoczywał nie tylko obowiązek jego właściwego skonkretyzowania, ale także jego udowodnienia. Słusznie pozwana zauważyła, iż strona powodowa nie wykazała ani jednego miesiąca, w którym pozwana nie zapłaciłaby opłat jej naliczonych. Być może pozwana ma rację, że te należności najdawniej wymagalne dotyczą rozliczeń wody za lata wcześniejsze, przez nią kwestionowanych jako zawyżonych i których odmawia zapłaty ze względu na zarzut przedawnienia, ale jest to obrona podjęta trochę „w ciemno”, nie wiadomo bowiem wcale, jakie najdawniej wymagalne zadłużenie strona powodowa miała na myśli w tym procesie i czy faktycznie jego wysokość odpowiada w całości wpłatom dokonany przez pozwaną.

Mając powyższe na uwadze, wobec ustalenia, iż pozwana spełniła świadczenie od niej dochodzone, powództwo nie mogło zostać uwzględnione.