

Sygnatura akt VIII C 1311/16

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2017 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Sp. z o.o. we W.

przeciwko D. N.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego D. N.

przeciwko (...) Sp. z o.o. we W.

o zapłatę

I. oddala powództwo główne;

II. zasądza od strony powodowej – pozwanej wzajemnej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej D. N. kwotę 850 zł (osiemset pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami, a od 1 stycznia 2016 r. ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od strony powodowej - pozwanej wzajemnej na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie powództwa wzajemnego.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 czerwca 2015 r. strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. domagała się zasądzenia od pozwanej D. N. kwoty 426,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu podała, iż z pozwaną łączył ją stosunek najmu lokalu znajdującego się przy ul. (...) we W.. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 10 listopada 2013 r. do 10 kwietnia 2014 r. W dniu 9 maja 2014 r. strony zawarły kolejną umowę najmu – na czas nieoznaczony. W obu umowach strony ustaliły czynsz najmu w kwocie 850 zł, a najemca zobowiązał się również do uiszczania comiesięcznych zaliczek w wysokości 150 zł tytułem opłat związanych z eksploatacją lokalu – łącznie 1.000 zł. Wobec wypowiedzenia umowy przez najemcę stosunek najmu zakończył się w dniu 11 lipca 2014 r. Po rozliczeniu stosunku najmu okazało się, że pozwana posiada zadłużenie wobec powoda na kwotę 426,08 zł, na którą składają się zaległe należności za czynsz najmu, jak i zaległe opłaty eksploatacyjne. Wezwanie do dobrowolnego uregulowania tej kwoty pozostało bezskuteczne.

W dniu 18 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości. Wraz ze sprzeciwem wniosła pozew wzajemny o zasądzenie od strony powodowej – pozwanej wzajemnej kwoty 850 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczoną od 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu sprzeciwu i pozwu wzajemnego pozwana – powódka wzajemna przyznała, że strony łączył stosunek najmu na podstawie umowy z dnia 31 października 2013 r., przedłużony w dniu 9 maja 2014 r., który zakończył się w dniu 11 lipca 2015 r., a także, że zgodnie z umową najmu miała obowiązek zapłaty czynszu co miesiąc z góry w kwocie 850 zł wraz z zaliczką w wysokości 150 zł tytułem opłat związanych z eksploatacją lokalu – łącznie 1.000 zł. Podniosła, że kwota czynszu za okres od 10 czerwca 2014 r. do 10 lipca 2014 r. w wysokości 1.000 zł została zapłacona w dniu 9 czerwca 2014 r. przelewem i nie jest prawdą, że pozwana miała jakiegokolwiek zaległości wobec strony powodowej, gdyż wszystkie zobowiązania comiesięczne były regulowane na bieżąco. Zarzuciła, że strona powodowa nie przedstawiła żadnego wiarygodnego rozliczenia ewentualnych zaległości pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie strona powodowa nie zwróciła kaucji w wysokości 850 zł określonej w § 4.5 umowy, mimo że obligował go do tego § 4.6 umowy, który określał termin zwrotu pieniędzy na 10 dni od daty opuszczenia lokalu.

Pismem z dnia 20 grudnia 2016 r. strona powodowa – pozwana wzajemna podtrzymała powództwo i wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz zasądzenie od pozwanej – powódki wzajemnej kosztów postępowania na swoją rzecz.

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

Dnia 31 października 2013 r. poprzednik prawny strony powodowej i pozwana zawarli umowę najmu mieszkania nr (...) zlokalizowanego we W. przy ul. (...) na czas określony 6 miesięcy począwszy od 10 listopada 2013 r. do 10 kwietnia 2015 r.

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu w kwocie 850 zł regulowany co miesiąc z góry na rachunek bankowy wynajmującego, a nadto najemca zobowiązał się do uiszczania następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu: opłaty za zużytą energię elektryczną oraz ciepłą i zimną wodę zgodnie z faktycznym zużyciem i na podstawie faktur od dostawcy energii elektrycznej oraz zgodnie ze wskazaniami liczników – w postaci miesięcznych zaliczek w wysokości 150 zł. Strony ustaliły, że rozliczenie zużycia mediów następować będzie co pół roku, a jeżeli zużycie faktyczne w okresie rozliczeniowym przekroczy kwoty miesięcznych ryczałtów, najemca zobowiązał się dokonać dopłaty z tego tytułu. Strony ustaliły, że najemca z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych będzie dokonywał przelewu w jednej kwocie 1.000 zł z góry za dany miesiąc do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na konto wynajmującego.

Strony ustaliły, że tytułem gwarancji prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu najemca składa kaucję zabezpieczającą w wysokości 850 zł, jako ewentualne zabezpieczenie za niezapłacone należności lub koszty napraw lokalu bądź jego wyposażenia, która zostanie zapłacona najpóźniej w dniu podpisania umowy. Kaucja, o której mowa, jeżeli nie będzie podstaw do jej potrącenia, będzie zwrócona najemcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy oraz rozliczeniu opłat licznikowych najpóźniej w terminie 10 dni od daty opuszczenia lokalu. Wynajmujący miał prawo zatrzymać kaucję w przypadku:

- a) nieuregulowania przez najemcę opłat określonych powyżej,
- b) zaistnienia konieczności poniesienia kosztów napraw przedmiotu najmu lub jego wyposażenia wskutek pogorszenia stanu z powodu uszkodzeń lub ponad normalne zużycie.

W dniu 9 maja 2014 r. strony zawarły umowę najmu przedmiotowego mieszkania na czas nieokreślony z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, począwszy od 11 maja 2014 r.

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu w kwocie 850 zł regulowany co miesiąc z góry na rachunek bankowy wynajmującego, a nadto najemca zobowiązał się do uiszczania następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu: opłaty za zużyta energię elektryczną oraz ciepłą i zimną wodę zgodnie z faktycznym zużyciem i na podstawie faktur od dostawcy energii elektrycznej oraz zgodnie ze wskazaniami liczników – w postaci miesięcznych zaliczek w wysokości 150 zł. Strony ustaliły, że rozliczenie zużycia mediów następować będzie co pół roku, a jeżeli faktyczne zużycie w okresie rozliczeniowym przekroczy kwoty miesięcznych ryczałtów, najemca zobowiązał się dokonać dopłaty z tego tytułu. Strony ustaliły, że najemca z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych będzie dokonywał przelewu w jednej kwocie 1.000 zł z góry za dany miesiąc do 5 dnia każdego miesiąca, przelewem na konto wynajmującego.

Strony ustaliły, że tytułem gwarancji prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu najemca składa kaucję zabezpieczającą w wysokości 850 zł, jako ewentualne zabezpieczenie za niezapłacone należności lub koszty napraw lokalu bądź jego wyposażenia, która zostanie zapłacona najpóźniej w dniu podpisania umowy. Kaucja, o której mowa, jeżeli nie będzie podstaw do jej potrącenia, będzie zwrócona najemcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy oraz rozliczeniu opłat licznikowych najpóźniej w terminie 10 dni od daty opuszczenia lokalu. Wynajmujący miał prawo zatrzymać kaucję w przypadku:

c) nieuregulowania przez najemcę opłat określonych powyżej,

d) zaistnienia konieczności poniesienia kosztów napraw przedmiotu najmu lub jego wyposażenia wskutek pogorszenia stanu z powodu uszkodzeń lub ponad normalne zużycie.

**Dowód:** - umowa najmu z dn. 31-10-2013 r., k. 16-19;

- umowa najmu z dn. 09-05-2014 r., k. 22-25.

W dniu 31 października 2013 r. pozwana uiściła kwotę 850 zł tytułem kaucji gwarancyjnej.

**Dowód:** - protokół przekazania pieniędzy, k. 21.

Z tytułu najmu pozwana dokonała następujących wpłat:

- w dniu 9 listopada 2013 r. – 1.000 zł,

- w dniu 9 grudnia 2013 r. – 1.000 zł,

- w dniu 7 stycznia 2014 r. – 1.000 zł,

- w dniu 9 lutego 2014 r. – 1.000 zł,

- w dniu 6 marca 2014 r. – 1.000 zł,

- w dniu 6 kwietnia 2014 r. – 1.000 zł,

- w dniu 11 maja 2014 r. – 1.000 zł,

- w dniu 9 czerwca 2014 r. – 1.000 zł.

Ponadto pozwana uiściła kwotę wynikającą z rozliczenia mediów na koniec marca 2014 r. (około 350 zł).

**Dowód:** - potwierdzenia przelewów, k. 64-71;

- zeznania świadka Ł. S., złożone na rozprawie 13-03-2017 r., protokół skrócony, k. 111-112.

(...), tj. energia, woda i ogrzewanie dostarczane do lokali, energia części wspólnych i woda w pralni, rozliczane były w okresach 3-6 miesięcznych w następujący sposób:

- energia dostarczana do lokalu – w oparciu o odczyty podlicznika przypisanego do danego lokalu,
- woda dostarczana do lokalu – w oparciu o odczyty wodomierza w lokalu według stawki pobieranej przez wspólnotę mieszkaniową, tj. 9,30 zł za m<sup>3</sup> zimnej wody i 21,50 zł za m<sup>3</sup> ciepłej wody (12,20 zł za podgrzanie),
- ogrzewanie w lokalu – ryczałt miesięczny w kwocie 43,30 zł wynikający z podzielenia zaliczki pobieranej miesięcznie na ogrzewanie przez wspólnotę mieszkaniową na 14 lokali,
- energia części wspólnych – w oparciu o odczyt licznika, koszt dzielony na 14 lokali,
- woda w pralni – w oparciu o odczyt wodomierza, koszt dzielony na 14 lokali.

**Dowód:** - zeznania świadka Ł. S., złożone na rozprawie 13-03-2017 r., protokół skrócony, k. 111-112.

W dniu 9 czerwca 2014 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu, a w dniu 11 lipca 2014 r. postawiła lokal do dyspozycji strony powodowej. Wobec nie odebrania lokalu, w dniu 15 lipca 2014 r. pozwana przesłała stronie powodowej klucze od lokalu wraz z pismem wzywającym do zwrotu kaucji.

**Dowód:** - oświadczenie pozwanej z dn. 14-07-2014 r. wraz z protokołem z 15-07-2014 r. i potwierdzeniem nadania, k. 61-63.

We wrześniu 2014 r. strona powodowa wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty na kwotę 1.276,08 zł, na którą składały się: media – 426,08 zł i czynsz za miesiąc lipiec – 850 zł.

W dniu 9 kwietnia 2015 r. pełnomocnik strony powodowej skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 426,08 zł z tytułu zaległej należności za czynsz najmu mieszkania oraz opłat eksploatacyjnych.

**Dowód:** - wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania, k. 26,

- wezwanie do zapłaty z dnia 09-04-2015 r. z potwierdzeniem nadania, k.27.

Strona powodowa wystawiła dokument zatytułowany: „Rozliczenie media na okres 01.04-31.07.2014 mieszkanie nr (...)”, w którym wskazała kwotę do zapłaty z tytułu zużycia: energii mieszkanie, wody zimnej, wody ciepłej, energii cz. wspólna, wody pralnia, ogrzewania w wysokości 886,83 zł.

**Dowód:** - rozliczenie, k. 115.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo główne było niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu. Powództwo wzajemne Sąd uznał za uzasadnione i je uwzględnił.

Bezspornym w sprawie był fakt związania stron umową najmu mieszkania nr (...) położonego we W. przy ul. (...), a także warunki tej umowy co do wysokości czynszu najmu i zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych. Nie było sporne między stronami także uiszczenie kaucji przez pozwaną w kwocie 850 zł i brak zwrotu tej kaucji. Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu nie udowodnienia roszczenia, spór sprowadzał się w istocie do rozstrzygnięcia, czy strona powodowa zasadnie obciążyła pozwaną dalszymi kosztami z tytułu najmu w łącznej kwocie 1.276,08 zł zatrzymując kaucję (850 zł) i żądając zapłaty kwoty 426,08 zł.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę w art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Sąd oparł ustalenia na dokumentach znajdujących się w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w szczególności na umowach najmu i potwierdzeniach przelewów, a także na zeznaniach świadka Ł. S.. Z powyższego wynikało, iż pozwana miała obowiązek wnosić na rzecz strony powodowej opłaty w wysokości 1.000 zł co miesiąc z góry (850 zł czynszu i 150 zł zaliczki na media), a najem trwał od 10 listopada 2013 r. W umowie zawartej 9 maja 2014 r., która trwała od 11 maja 2014 r., strony ustaliły miesięczny termin wypowiedzenia, nie normując jego biegu. W czasie trwania umowy pozwana zapłaciła na rzecz strony powodowej łącznie 8.000 zł tytułem opłat miesięcznych.

Jak wynikało z oświadczenia pozwanej zawartego w piśmie z 14 lipca 2014 r., złożyła ona wypowiedzenie umowy najmu mailem w dniu 9 czerwca 2014 r. Strona powodowa nie kwestionowała tej okoliczności i Sąd uznał ją za przyznaną. Tym samym, stosownie do treści art. 112 k.c., zgodnie z którym termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca, miesięczny termin wypowiedzenia upłynął z dniem 9 lipca 2014 r. Oznacza to, że nie rozpoczął biegu kolejny miesiąc najmu, liczony od 11 lipca 2014 r. Mając na uwadze, że najem trwał od 10 listopada 2013 r. do 9 lipca 2014 r., czyli łącznie 8 miesięcy i pozwana udowodniła przedłożonymi potwierdzeniami przelewów, że zapłaciła opłaty za te 8 miesięcy (łącznie 8.000 zł), to brak było podstaw, aby obciążać ją czynszem najmu za kolejny miesiąc (lipiec 2014 r.).

Odnosząc się do żądania zapłaty z tytułu mediów Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie sprostала ciężarowi dowodu w tym zakresie. Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., strony powinny wykazać zasadność swoich twierdzeń zarówno co do zasady, jak i wysokości. Aby uzyskać korzystne rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie strona powodowa powinna przedstawić dowody, z których nie tylko wynikałyby zasady rozliczenia kosztów, ale również to, jakie koszty mediów (w jakiej wysokości) poniosła. Temu obowiązkowi nie sprostала. Świadek Ł. S. dokładnie opisał sposób rozliczenia mediów na poszczególne lokale i wskazał, według jakich stawek koszty te były liczone. Brakło jednak dowodów na okoliczność wysokości ponoszonych przez stronę powodową kosztów, tj. dokumentów źródłowych w postaci faktur za energię elektryczną i wodę czy też zawiadomień o wysokości opłat pobieranych przez wspólnotę mieszkaniową, koniecznych do wykazania wielkości tych kosztów wobec braku uregulowania tych stawek w umowie najmu. Dokument przedłożony przez stronę powodową w postaci rozliczenia mediów, sporządzony przez stronę powodową, był niewystarczający. Obrazował on bowiem jedynie wielkość zużycia poszczególnych mediów i wysokość stawek stosowanych przez stronę powodową. Poza tym kwota wynikając z tego rozliczenia (886,83 zł) nie przystawała do żądania pozwu. Po pomniejszeniu jej o zaliczki uiszczone przez pozwaną w miesiącach kwiecień-czerwiec 2014 r. (łącznie 450 zł) pozostaje 436,83 zł do zapłaty, a nie 426,08 zł.

Co do żądania pozwu wzajemnego Sąd zważył, że zgodnie z postanowieniami umowy najmu kaucja miała być zwrócona najemcy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy oraz rozliczeniu opłat licznikowych najpóźniej w terminie 10 dni od daty opuszczenia lokalu. Skoro pozwana opuściła lokal najpóźniej w dniu 14 lipca 2014 r., a strona powodowa – pozwana wzajemna nie udowodniła, aby były podstawy do potrącenia kaucji, podlegała ona zwrotowi na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo strony powodowej i zasądził na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej kwotę 850 zł tytułem zwrotu kaucji.

Na podstawie art. 481 § 1 k.c. wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Mając to na uwadze oraz termin zwrotu kaucji określony w umowie najmu, Sąd zasądził od strony powodowej – pozwanej wzajemnej na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej odsetki za opóźnienie liczone od dnia 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach postępowania w pkt III. wyroku, oparto na brzmieniu przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty te złożyła się opłata od pozwu wzajemnego w kwocie 30 zł.