

Sygnatura akt XI C 1828/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 marca 2017 r. we W.

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda J. L. kwotę 18 380,74 zł (osiemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 listopada 2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 stycznia 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 marca 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 500,00 zł od dnia 11 maja 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2 456,76 zł od dnia 21 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5 423,98 zł od dnia 21 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6937 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

***Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 1 czerwca 2013 r. pomiędzy J. L., jako wynajmującym, a M. K., jako najemcą, została zawarta na czas określony od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia 31 maja 2015 r. pisemna umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...), o powierzchni 46,80 m<sup>2</sup>.

Na podstawie powyższej umowy najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu w wysokości 1 100,00 zł miesięcznie oraz do ponoszenia wszelkich dodatkowych opłat (media, prąd, centralne ogrzewanie, woda, pozostałe opłaty do

spółdzielni). W celu pokrycia ciężących na najemcy opłat eksploatacyjnych miał on dodatkowo płacić wynajmującemu kwotę 400,00 zł miesięcznie. W przypadku, gdy po zakończonym kwartale kwota ratałnych kosztów eksploatacyjnych pozostałych przewyższałaby ustaloną kwotę dodatkową, najemca zobowiązał się dopłacić różnicę w terminie 7 dni kalendarzowych od zakońzonego kwartału. Ponadto zgodnie z § 5 umowy najemca winien regulować kwoty czynszu i dodatkowej opłaty za koszty eksploatacyjne do 10-tego dnia każdego miesiąca z góry.

(bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu nieruchomości z dnia 1 czerwca 2013 r. k. 10-11)

Przez pierwsze pięć miesięcy okresu najmu przedmiotowego lokalu (od czerwca do października 2013 r.) M. K. uiszczal na rzecz powoda gotówką kwotę 1 500,00 zł, na która to kwotę składał się czynsz najmu w wysokości 1 100,00 zł oraz kwota 400,00 zł tytułem opłat eksploatacyjnych.

(bezsporne, a nadto dowód:

- faktury VAT k. 51-55)

Pomimo wygaśnięcia łączącej strony umowy najmu M. K. nie wyprowadził się z mieszkania położonego przy ul. (...) we W..

W dniu 2 września 2014 r. wynajmujący i najemca podpisali protokół zdawczo – odbiorczy, w którym potwierdzili stan liczników energii elektrycznej oraz wody. W tym samym dniu M. K. przekazał J. L. klucze do przedmiotowego lokalu.

(bezsporne, a nadto dowód:

- protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 2 września 2014 r. k. 12)

W okresie zamieszkiwania przez M. K. w lokalu J. L. wysokość opłat eksploatacyjnych za poszczególne miesiące wynosiła:

- za czerwiec 2013 r. – 595,72 zł

- za lipiec 2013 r. – 601,39 zł

- za sierpień 2013 r. – 593,34 zł

- za wrzesień 2013 r. – 573,18 zł

- za październik 2013 r. – 573,18 zł

- za listopad 2013 r. – 621,76 zł

- za grudzień 2013 r. – 603,71 zł

- za styczeń 2014 r. – 622,73 zł

- za luty 2014 r. – 627,79 zł

- za marzec 2014 r. – 543,69 zł

- za kwiecień 2014 r. – 614,31 zł

- za maj 2014 r. – 685,96 zł

- za czerwiec 2014 r. – 641,64 zł

- za lipiec 2014 r. – 831,46 zł

- za sierpień 2014 r. – 650,88 zł.

(bezsporne, a nadto dowód:

- pisma SM (...), k. 19-28, k. 30-32;

- pisma (...) Sp. z o.o. i informacje o prognozach, faktura VAT z rozliczeniem., k. 29, 33-38)

Pismem z dnia 12 sierpnia 2014 r. J. L. wezwał M. K. do dobrowolnej zapłaty kwoty 16 629,86 zł, stanowiącej opłatę za korzystanie z lokalu za okres 7 miesięcy umowy i 2 miesięcy bezumownego korzystania z lokalu. Pomimo wezwania, M. K. nie uiścił wskazanej kwoty. Kolejnym pismem z dnia 5 września 2014 r. został on wezwany do dobrowolnej zapłaty kwoty 18 380,74 zł, stanowiącej opłatę za korzystanie z lokalu za okres 7 miesięcy umowy i 3 miesięcy bezumownego korzystania. Również to pismo pozostało bez reakcji pzanego.

(dowód: - wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 13-14)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ustalając stan faktyczny Sad nie oparł się na zeznaniach świadka M. S. i twierdzeniach pzanego M. K., albowiem nie posiadali oni spostrzeżeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności dotyczących zapłaty dochodzonej kwoty. Świadek zeznał, że nie był świadkiem płatności, ale widziała, jak pzanany wychodził z domu, żeby zapłacić za czynsz powodowi. Natomiast pzanany przyznał, że często zostawiał pieniądze na czynsz swojej mamie, ale nie widział, jak jego mama, która mieszkała w wynajmowanym od powoda mieszkaniu, płaciła powodowi należne opłaty.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawa prawna roszczenia powoda znajduje oparcie w przepisach art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. oraz art. 669 § 1 k.c., a także art. 9 ust. 5 i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.).

Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów 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. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Przepisy te stosuje się odpowiednio do najmu lokalu mieszkalnego (art. 680 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Ostatni z powołanych przepisów reguluje sytuację, w której zajmowanie lokalu mieszkalnego następuje bez tytułu prawnego. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Powód J. L. w niniejszym postępowaniu dochodził roszczeń z tytułu umowy najmu zawartej z pzanym oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pzanego z lokalu mieszkalnego po ustaniu stosunku najmu wraz z opłatami dodatkowymi w postaci kosztów eksploatacyjnych. Pzanany M. K. zarzucił natomiast wyłącznie, iż większości z dochodzonej przez powoda kwoty uregulował osobiście do rąk wynajmującego. Nie kwestionowali on przy tym, że zawarł z powodem w dniu 1 czerwca 2013 r. umowę najmu na określonych weń warunkach oraz wysokości obciążających go kosztów związanych z najmem. Ponadto najemca nie przeczył, że pomimo wygaśnięcia umowy najmu w dniu 31 maja 2014 r., nie wyprowadził się z przedmiotowego lokalu i zamieszkiwał w nim nadal w podanym przez powoda okresie.

W zakresie faktów wynajmowania przez pozwanego mieszkania położonego przy ul. (...) we W., wysokości opłat dodatkowych obciążających najemcę oraz daty opuszczenia przez pozwanego lokalu powoda, Sąd uznał je za przyznane na mocy art. 230 k.p.c. Zgodnie ze wskazaną regulacją kodeksową, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. W zawisłej sprawie pozwany wbrew ciężącemu na nim ciężarowi określönemu w art. 210 § 2 k.p.c., nie złożył oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych, ani też faktów tych wyraźnie nie przyznał, a po wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, w szczególności mając na względzie treść sprzeciwu od nakazu zapłaty, Sąd uznał, że pozwany okoliczności tych nie zamierzał kwestionować. Tym samym Sąd rozstrzygnął o zasadności roszczeń powoda przedstawionych w pozwie w kontekście zgłoszonego przez pozwanego zarzutu częściowego spełnienia świadczenia.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że między pozwanym a powodem doszło do zawarcia umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) na zasadach określonych treścią umowy zawartej przez strony w dniu 1 czerwca 2013 r. Bezspornie również za okres od dnia 1 czerwca 2013 r. do 31 maja 2014 r. pozwany, jako najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany był do płatności na rzecz wynajmującego kwoty 1 100,00 zł miesięcznie tytułem czynszu oraz dodatkowo kosztów opłat eksploatacyjnych, które pokrywane miały być w ten sposób, iż pozwany płacił miał co miesiąc kwotę 400,00 zł, a jeśli po zakończonym kwartale realne koszty tych opłat przewyższać będą wskazaną kwotę obowiązany był do dopłaty różnicy w terminie 7 dni od zakońzonego kwartału. Łączne zobowiązanie z tytułu najmu przez cały jego czas trwania wyniosło zatem 13 200,00 zł tytułem czynszu oraz 7 256,76 zł tytułem opłat eksploatacyjnych.

Pozwany zapłacił w terminie określonym w § 4 umowy najmu pierwszych pięć powtarzających się świadczeń tj. kwotę 7 500,00 zł [5x (1 100,00 zł tytułem czynszu + 400,00 zł tytułem opłat dodatkowych)].

W tym okresie różnica w kosztach opłat eksploatacyjnych pomiędzy kwota uiszczoną przez pozwanego (2 000,00 zł), a kwota należną (2 936,81 zł) wyniosła 936,81 zł.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu pozwanego, iż w późniejszym okresie tj. od listopada 2013 r. regulował on w przeważającej mierze zobowiązania z tytułu najmowanego lokalu, wskazać należy, że w żaden sposób nie udowodnił on swojego stanowiska. Pozwany nie sprostał bowiem obowiązkowi dowodzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). Wprawdzie wniósł o przesłuchanie świadków, ale świadek M. S. nie uczestniczył w płatnościach i nie był świadkiem zapłaty dochodzonych należności na rzecz powoda. Również dowód z przesłuchania pozwanego nie był w tym zakresie wystarczający, pozwany sam przyznał bowiem, że często nie płacił osobiście powodowi, tylko pozostawiał pieniądze do zapłaty mamie, ale wniosek o dopuszczenie dowodu z jej zeznań cofnął na rozprawie w dniu 8 marca 2017 r. Tymczasem zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 6 k.c. ciężar dowodu spełnienia świadczenia spoczywa na dłużniku, który powinien wykazać fakt wykonania zobowiązania. W realiach niniejszej sprawy dłużnik (pozwany) nie zdołał wykazać jakoby zapłacił powodowi jakąkolwiek kwotę tytułem najmu, choć był ku temu obowiązany przepisem art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.

Z uwagi na powyższe stwierdzić zatem należy, że w okresie od listopada 2013 r. do maja 2014 r. pozwany nie uiszczał należnych powodowi świadczeń z tytułu najmu, których łączna wysokość wyniosła 12 019,95 zł, w tym kwota 7 700,00 zł – czynsz oraz kwota 4 319,95 zł – opłaty dodatkowe.

Podstawy prawnej dalszej części roszczenia powoda w stosunku do pozwanego należy upatrywać się w treści przepisu art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Jak wskazuje się w doktrynie ponieważ odszkodowanie pełni taką rolę jak czynsz w umowie najmu, stanowi również wynagrodzenie za korzystanie z lokalu przez osobę, zaś termin, w którym powinno być uiszczane, określić należy w ten sam sposób, co w sytuacji, gdy strony nie określiły w umowie najmu terminu płatności czynszu. Zgodnie z art. 669 § 2 kodeksu cywilnego, stosowanym tu w drodze analogii, odszkodowanie powinno być płacone w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Jednocześnie do odszkodowania przewidzianego w 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. zaliczyć należy opłaty za korzystanie z lokalu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku - I Wydział Cywilny z 2013-03-22, I ACa 61/13, opubl. Legalis).

W kontekście wskazanych rozważań Sąd nie miał wątpliwości, iż za okres od zakończenia obowiązywania stosunku najmu (31 maja 2014 r.) do wyprowadzenia się pozwanego (2 września 2014 r.) M. K. pozostaje zobowiązany do zapłaty na rzecz właściciela zajmowanego mieszkania odszkodowania w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tego lokalu.

Powód pozwem domagał się odszkodowania za okres pełnych 3 miesięcy bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 5 423,98 zł i roszczenie to zdaniem Sądu zasługiwało na uwzględnienie wobec rzeczonyj już bierności dowodowej pozwanego.

Łączna kwota należnego powodowi świadczenia wyniosła zatem 18 380,74 zł (936,81 zł + 12 019,95 zł + 5 423,98 zł).

Roszczenie odsetkowe ma oparcie w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Pozwane miały zgodnie z umową płacić czynsz i pozostałe opłaty do 10-tego dnia każdego miesiąca. Ponieważ tego nie robiły (od listopada 2013 r.), od dnia następnego znajdowały się w opóźnieniu i od tego dnia przysługują powodowi odsetki ustawowe od dochodzonych kwot tytułem czynszu najmu oraz opłat dodatkowych. W stosunku do zaległych opłat eksploatacyjnych zasadnym było żądanie odsetek od dnia następnego po terminie wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 12 sierpnia 2014 r. z uwzględnieniem 5-cio dniowego okresu na doręczenie pocztowej przesyłki poleconej. Analogicznie potraktować należało odsetki od odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, którego zapłaty powód domagał się od pozwanego wezwaniem do zapłaty z dnia 5 września 2014 r.

Tym samym – na podstawie powołanych przepisów - Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca (w niniejszej sprawie – pozwany) obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony; przy czym koszty te określa art. 98 § 2 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 920 zł, dwukrotnie wynagrodzenie pełnomocnika w pierwszej instancji oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym - § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata skarbowi od złożonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.