

Sygn. akt: III C 99/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko K. C.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki E. G. na rzecz pozwanego K. C. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III 99/15

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 lutego 2016 roku

wydanego w postępowaniu uproszczonym

Powódka E. G. pozwem z dnia 16 grudnia 2013 roku zażądała zasądzenia od pozwanego K. C. na swoją rzecz kwoty 3.874,42 złotych z odsetkami ustawowymi oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wskazała, że z tego tytułu pozwany nie zapłacił czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za okres od lipca do listopada 2013 roku, dopłaty za zużycie wody, dopłaty za centralne ogrzewanie, energię elektryczną i gaz oraz odsetek za opóźnienie w łącznej wysokości 3.874,42 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 24 marca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwanego na rzecz powódki kwoty 3.874,42 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwany sprzeciwił się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy przez nakaz zapłaty w całości. W sprzeciwie wniósł o oddalenie powództwa i wskazał, że spełnił świadczenie w całości.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

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

W grudniu 2010 roku powódka E. G. zawarła z pozwanym K. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Strony ustaliły czynsz na kwotę 1.200 złotych miesięcznie. Ponadto pozwany miał dodatkowo regulować

należności za zużycie gazu i energii elektrycznej. Podczas zawierania umowy pozwany zapłacił powódce kwotę 1.000 złotych tytułem kaucji.

***Okoliczność częściowo bezsporna, a nadto:***

- zeznania świadka A. C. (1), k. 90;
- zeznania świadka T. S., k. 100;
- przesłuchanie powódki (częściowo), k. 105-106;

Pozwany regulował te należności do lipca 2013 roku. Za ten miesiąc nie uiścił kwoty 129,76 złotych. Ponadto nie uiścił czynszu za okres od sierpnia do listopada 2013 roku w łącznej wysokości 4.800 złotych. Nadto nie uiścił kwoty 164,46 złotych tytułem kosztów zużycia energii elektrycznej oraz 63,05 złotych tytułem zużycia gazu.

***Okoliczność częściowo bezsporna, a nadto:***

- faktury VAT, k. 8-9;
- przesłuchanie powódki (częściowo), k. 105-106;

Dnia 25 września 2013 roku pozwany zapłacił na rzecz powódki kwotę 2.400 złotych, zaś dnia 10 października 2013 roku kolejne 2.000 złotych. Strony jednocześnie ustaliły, że kaucja wpłacona podczas zawierania umowy zostanie przeznaczona na pokrycie pozostałych zaległości.

***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- potwierdzenia wpłat, k. 10;

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. 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.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zgodnie z treścią art. 6 k.c., powód winien był wykazać, że strony łączyła umowa najmu. Nadto winien był wykazać wysokość roszczenia.

Zawarcie umowy między stronami było bezsporne. Poza sporem było także to, że umowa została zawarta w formie ustnej. Sporne pozostawały jedynie warunki najmu, a w szczególności wysokość czynszu oraz innych opłat należnych powódce. Jak wynika z treści art. 659 § 1 k.c., najemca zobowiązany jest do zapłaty umówionego czynszu. Wprawdzie powódka podnosiła, że strony uzgodniły wysokość czynszu na kwotę 700 złotych, lecz pozwany miał być zobowiązany do zapłaty dalszych opłat eksploatacyjnych, jednak faktu tego nie udowodniła. Wynika on jedynie z zeznań samej powódki, który to dowód winien być oceniany z dużą dozą ostrożności jako osoby zainteresowanej wynikiem procesu. Zgodnie zaś z treścią art. 6 k.c. to na niej spoczywał ciężar udowodnienia wysokości roszczenia. Na tę okoliczność powódka wniosła również o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. C. (2). Niemniej jednak należy zauważyć, że świadek nie była obecna przy zawarciu umowy i nie знаła jej warunków. Potwierdziła jedynie, że pozwany w spornym okresie zamieszkiwał w tym lokalu. Dowód ten nie pozwolił jednak na czynienie ustaleń co do wysokości czynszu i innych opłat z tytułu najmu. Zwrócić należy jednak uwagę na to, że wysokość czynszu została częściowo przyznana przez pozwanego i przyznanie to dotyczyło kwoty 1.200 złotych miesięcznie. Zgodnie z treścią art. 229 k.p.c. fakt objęty przyznaniem nie wymaga dowodu. Wprawdzie jest to kwota wyższa od wskazywanej przez powódkę, niemniej jednak pozwany podniósł, że była to łączna kwota zawierająca wszelkie jego zobowiązania z tytułu najmu. Żadna norma prawna nie nakazuje rozdzielania należności z tytułu najmu na czynsz oraz opłaty eksploatacyjne. Dopuszczalne

zatem jest zarówno ustalenie zobowiązania najemcy przez zapłatę określonego czynszu, stanowiącego przychód wynajmującego oraz opłat eksploatacyjnych, jak i takie skalkulowanie czynszu, by zawierał on opłaty eksploatacyjne. W takim stanie rzeczy sąd ustalił, że z tytułu najmu pozwany winien płacić na rzecz powódki czynsz w wysokości 1.200 złotych, a także dodatkowo opłaty związane ze zużyciem energii elektrycznej oraz gazu. Poza sporem było to, że z tytułu tych opłat pozwany nie zapłacił odpowiednio 164,46 złotych i 63,05 złotych. W zakresie objętym pozwem, tj. części czynszu za lipiec 2013 roku w wysokości 129,76 złotych, a także czynszu za okres od sierpnia do listopada 2013 roku w wysokości 4.800 złotych. Nadto zobowiązanie pozwanego obejmowało 164,46 złotych tytułem zużycia energii elektrycznej oraz 63,05 złotych tytułem zużycia gazu. Łącznie zobowiązanie to wyniosło 5.157,27 złotych. Bezsporne było to, że pozwany zapłacił na rzecz powódki kwotę 4.400 złotych, która została zaliczona na poczet tych należności. Poza sporem było także zaliczenie na poczet należności kaucji wpłaconej przez pozwanego. Wprawdzie sporna pozostawała dokładna kwota kaucji, jednak bezsporne było to, że wynosiła ona co najmniej 1.000 złotych. Niemniej jednak nawet taka kwota wystarczała do pokrycia zobowiązania pozwanego.

W toku procesu powódka dochodziła nadto dopłat za zużycie wody oraz centralnego ogrzewania. Niemniej jednak nie przedstawiła dowodu na to, by takie zobowiązanie istniało. Okoliczność taką potwierdzają jedynie zeznania zainteresowanej wynikiem procesu powódki. Wysokość dopłat wynika wprawdzie z dowodów z analizy konta, niemniej jednak nie posiadają wystarczającej mocy dowodowej do przyjęcia, że zapłata tych dopłat mieściła się w zakresie zobowiązania pozwanego.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego, który mimo wezwania go na rozprawę pod rygorem pominięcia dowodu z jego przesłuchania, na wyznaczoną rozprawę nie stawiał się bez usprawiedliwienia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd orzekł jak w pkt I sentencji. O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione koszty przez pozwanego składały się: zastępstwo procesowe w wysokości 600 złotych oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.