

Sygn. akt VIII C 2739/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 12 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2017 roku w Łodzi

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Fundacji (...) w Ł.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda T. K. na rzecz pozwanej Fundacji (...) w Ł. kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2739/16

UZASADNIENIE

W dniu 21 września 2016 roku powód T. K. wytoczył przeciwko pozwanej Fundacji (...) z siedzibą w Ł., powództwo o zapłatę kwoty 766,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana nie uiściła na jego rzecz opłat licznikowych wynikających z umowy najmu mieszkania z dnia 19 lutego 2016 roku, za okres od tej daty do dnia 10 kwietnia 2016 roku.

(pozew k. 10-13)

W dniu 10 października 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 6350/16), którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 25)

Nakaz ten pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, że łączna suma opłat za mieszkanie w okresie obowiązywania umowy wyrażała się kwotą 2.980 zł. W dniu podpisania umowy pozwana przekazała powodowi kwotę 3.000 zł, ponadto uiściła kaucję w wysokości 1.000 zł. W dniu zakończenia umowy najmu powód rozliczył zużycie mediów na łączną kwotę 766,37 zł, którą następnie skompensował wpłaconą kaucją. W wyniku dokonanego rozliczenia powód zwrócił pozwanej kwotę 233,63 zł tytułem zwrotu części kaucji. Mając powyższe na uwadze, w ocenie pozwanej, powództwo należy uznać za bezzasadne.

(sprzeciw k. 27-28)

W piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2017 roku powód wyjaśnił, że pozwana domagała się zwrotu kwoty 1.033,63 zł, która po odliczeniu 800 zł za zniszczenia spowodowane niewłaściwą eksploatacją mieszkania, dała kwotę 233,63 zł do zwrotu.

W odpowiedzi na powyższe pozwana zakwestionowała zasadność dokonanego zaliczenia kaucji na rzekome zniszczenia. Wyjaśniła, że powód nie wykazał na jakiej zasadzie opiera swoje roszczenie, nie udowodnił również wysokości rzekomej szkody. Przyznała, iż powód w dniu zdania lokalu przedstawił wycenę szkód, która jednak w żaden sposób nie została udokumentowana. Pozwana zanegowała przedmiotową wycenę, czemu dała wyraz w treści protokołu zdawczo-odbiorczego.

(pismo procesowe powoda k. 42, pismo procesowe pozwanego k. 45-45v.)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

(protokół rozprawy k. 53-56, k. 78-84)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 lutego 2016 roku powód T. K. zawarł z pozwaną Fundacją (...) w Ł., reprezentowaną przez prezesa zarządu A. K., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa upoważniała pozwaną do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 1.100 zł miesięcznie. Na mocy podpisanego tego samego dnia aneksu do umowy, pozwana zobowiązała się ponadto do uiszczania opłat administracyjnych w kwocie 390 zł miesięcznie oraz pokrywania opłat za energię elektryczną, wodę i centralne ogrzewanie według wskazań liczników, które podlegały uiszczeniu w dniu zwrotu kluczy wynajmującemu. Umowa została podpisana na czas oznaczony 2 miesiące, tj. do dnia 19 kwietnia 2016 roku. Łączna suma opłat za ten okres – bez uwzględnienia opłat, które pozwana zobowiązała się pokryć na podstawie wskazań liczników – wyniosła 2.980 zł.

Z tytułu podpisania umowy najemca uiszczył na rzecz wynajmującego kaucję w wysokości 1.000 zł z przeznaczeniem na pokrycie ewentualnych roszczeń powoda wynikających z realizacji umowy, a także kwotę 3.000 zł z tytułu opłat.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:20-00:21:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 marca 2017 roku w zw. z 00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, umowa najmu k. 14-16, aneks k. 17-18, potwierdzenie wykonania przelewu k. 36)

W dniu zakończenia umowy strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy, w którym odnotowano wskazania liczników energii elektrycznej, wody oraz energii cieplnej oraz fakt zdania kluczy wynajmującemu, co czyniło wymagalnymi opłaty za media, a także zamieszczono adnotację, iż wynajmujący zgłasza zastrzeżenia dotyczące zniszczeń w lokalu, których istnienie najemca kwestionuje. W załączonej do protokołu wycenie szkód, sporządzonej przez powoda, wskazano, że lokal został zdany z częściowo zabrudzonymi i zarysowanymi ścianami, a nadto ze zniszczoną firanką w średnim pokoju. Wartość uszkodzeń powód wycenił na kwotę 800 zł, z czego kwota 345 zł odpowiadała kosztom malowania, zaś kwota 455 zł – kosztom zakupu materiałów oraz organizacji prac. Załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiło również rozliczenie zużycia mediów, wystawione przez pozwaną i opiewające na łączną kwotę 766,37 zł.

W rozmowie, jaka odbyła się pomiędzy powodem a A. K. w dniu zakończenia umowy najmu, prezes zarządu pozwanej jednoznacznie wskazał, że wpłaconą na rzecz powoda łączną kwotę 4.000 zł zalicza na poczet opłat związanych z umową, w tym opłat wynikających z rozliczenia mediów w kwocie 766,37 zł. Jednocześnie A. K. nie wyraził zgody na zaliczenie wpłaconej przy podpisaniu umowy sumy pieniężnej na poczet zgłaszanych przez powoda szkód w lokalu, kwestionując roszczenia odszkodowawcze wynajmującego i podnosząc, że zgłaszane zabrudzenia i zarysowania, o ile w ogóle powstały w okresie obowiązywania umowy, wyniknęły z normalnego użytkowania mieszkania.

Z uwagi na okoliczność, że w przedmiotowym lokalu najemcy zawiesili swoją firankę, nienoszącą śladów zniszczeń, powód w zakresie firanki nie zgłaszał ostatecznie żadnych zastrzeżeń.

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:20-00:21:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 marca 2017 roku w zw. z 00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:22:46-00:31:50 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 marca 2017 roku w zw. z 00:36:42 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, 00:36:53-00:00:47:19 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, zeznania świadka P. B. 00:04:16-00:21:21 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, rozliczenie zużycia mediów k. 19, nagranie na płycie DVD k. 43, wycena szkód k. 47, protokół zdawczo-odbiorczy k. 48-48v.)

W dniu 20 kwietnia 2016 roku powód zwrócił na rachunek bankowy pozwanej kwotę 233,63 zł tytułem zwrotu części kaucji. Pozwana potraktowała wpłatę jako różnicę pomiędzy wpłaconą kaucją (1.000 zł) a wartością opłat wynikających z zużycia mediów (766,37 zł).

(dowód z przesłuchania powoda 00:05:20-00:21:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 marca 2017 roku w zw. z 00:22:26 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:22:46-00:31:50 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 marca 2017 roku w zw. z 00:36:42 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 31 sierpnia 2017 roku, potwierdzenie wykonania przelewu k. 35)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, a nadto znajdujący potwierdzenie w dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania stron oraz na zeznaniach świadka P. B..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo, jako bezzasadne, podlega oddaleniu w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia zawartej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że zgodnie z treścią umowy najmu z dnia 19 lutego 2016 roku powód wydał pozwanej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...), tym samym po stronie pozwanej powstał obowiązek uiszczania czynszu oraz opłat dodatkowych (tj. opłat administracyjnych oraz opłat za media wg wskazań liczników) w umówionej wysokości i terminie. Poza sporem pozostawało ponadto, że w dniu podpisania umowy pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 3.000 zł na pokrycie opłat wynikających z umowy najmu (2.200 zł z tytułu czynszu należnego wynajmującemu + 780 zł tytułem opłat administracyjnych), jak również kwotę 1.000 zł tytułem kaucji. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy Sąd przyjął ponadto, że w dniu zakończenia umowy najmu strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy, do którego powód załączył wycenę szkód, zaś pozwana – rozliczenie mediów. W konsekwencji Sąd uznał, że powód miał świadomość wartości opłat za media, co znajduje dodatkowego potwierdzenie w rozmowie, jaką T. K. odbył z A. K. w dniu 19 kwietnia 2016 roku, w trakcie której prezes zarządu pozwanej wprost powołuje się na kwotę 766,37 zł z tytułu rozliczenia mediów, a powód istnienia tej kwoty nie zaprzecza.

Nie powielając ustaleń faktycznych powtórzyć należy, że wpłacona kaucja podlegała zaliczeniu na poczet ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z realizacji umowy, do których niewątpliwie należy zaliczyć roszczenie o zwrot opłat za media, których wysokość w dacie podpisania umowy nie była jeszcze znana. Godzi się również przypomnieć, iż w rozmowie, o której mowa wyżej, A. K. wprost wskazał, że zalicza wpłacone na rzecz powoda kwoty 3.000 zł i

1.000 zł na poczet należnego powodowi czynszu (2.200 zł) oraz opłat za media (766,37 zł), wobec czego domaga się zwrotu 1.033,63 zł. Stwierdzając odnośnie kwoty 1.033,63 zł, iż wynika ona „z przekazanej kwoty w wysokości 4.000 zł minus 2.200 zł, które wynikają z tytułu umowy najmu, minus 766,37 zł, wynikających z rozliczenia mediów” (fragment rozmowy nagranej na płycie DVD) prezes pozwanej niewątpliwie dokonał zarachowania długu na rzecz wierzyciela, w myśl art. 451 § 1 k.c. Zgodnie z przytoczonym przepisem, 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. Przepis ten ma charakter dyspozytywny i uprawnia dłużnika do wskazania, które zobowiązanie wykonuje. Wierzyciel nie ma prawa się temu wskazaniu sprzeciwić, natomiast jest uprawniony do zaliczenia świadczenia, wbrew woli dłużnika, na pokrycie w pierwszej kolejności całości lub części wymagalnych należności ubocznych oraz świadczeń zaległych. Dopiero w przypadku, gdy dłużnik nie wskaże, który z długów chce zaspokoić, wówczas uprawnienie to przechodzi na wierzyciela. W omawianym przypadku niewątpliwie istniało kilka długów (powód poza czynszem najmu i opłatami administracyjnymi, był uprawniony do żądania opłat z tytułu rozliczenia wskazań liczników, wystąpił ponadto z roszczeniem odszkodowawczym), które były tego samego rodzaju, a tym samym po stronie dłużnika (pозwanej) ukonstytuowało się uprawnienie do zarachowania świadczenia, z którego to uprawnienia pozwana skorzystała. W takim przypadku powód utracił prawo do zarachowania wpłaconych przez pozwaną kwot wedle swojego uznania, mógł on jedynie dokonać w pierwszej kolejności zarachowania na poczet długów najwcześniejszym wymagalnym i związanym z długiem należności ubocznych. W analizowanym przypadku, wobec wskazania przez pozwaną, że zalicza kwotę 4.000 zł na poczet czynszu najmu (2.200 zł) i opłat za media (766,37 zł), uprawnienie powoda ograniczało się do zaliczenia otrzymanej kwoty wyłącznie na poczet opłat administracyjnych, które zgodnie z aneksem były odprowadzane przez wynajmującego do podmiotu administrującego nieruchomością, niewątpliwie bowiem opłaty te były w dacie 19 kwietnia 2016 roku w pełni wymagalne (podlegały uiszczeniu co miesiąc), a jednocześnie wyprzedzały datą wymagalności opłaty za media (wymagalność tych ostatnich powstała z dniem 19 kwietnia 2016 roku). Powód nie miał natomiast prawa do zarachowania kwoty 4.000 zł na poczet stwierdzonych przez siebie szkód w lokalu, nawet bowiem jeśli przyjąć, iż szkody te faktycznie zaistniały, a ich wartość wyrażała się kwotą 800 zł, to kwota ta stałaby się wymagalna dopiero z datą wezwania pozwanej do zapłaty. W konsekwencji powód nie miał prawa do zaspokojenia swojego roszczenia odszkodowawczego przed roszczeniem z tytułu opłat za media. W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że wpłacona przez powoda kwota 4.000 zł podlegała zaliczeniu na poczet czynszu najmu (2.200 zł), opłat administracyjnych (780 zł) oraz – zgodnie z oświadczeniem dłużnika – na poczet opłat za media (766,37 zł), zaś kwota 233,63 zł została pozwanej zwrócona w dniu 20 kwietnia 2016 roku. Skoro opłaty za media zostały przez pozwaną opłacone dochodzone na gruncie niniejszej sprawy żądanie powoda zapłaty kwoty 766,37 zł z tytułu tychże właśnie opłat, musiało podlegać oddaleniu w całości.

W świetle powyższych rozważań jedynie na marginesie wskazać należy, że powód w ogóle nie udowodnił swojego roszczenia odszkodowawczego. Przypomnienia wymaga, iż w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w judykaturze, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionemu uniemożliwieniu wykazania jej praw. W przedmiotowej sprawie to zatem powód winien wykazać,

że zaistniały okoliczności, które uprawniały go do zaliczenia kaucji mieszkaniowej na pokrycie szkód powstałych w związku z używaniem przedmiotu najmu przez pozwaną. W ocenie Sądu powinności tej T. K. jednak nie sprostał, nie przedstawił bowiem żadnych dowodów, które mogłyby wskazywać, że w związku z zakończeniem stosunku najmu poniósł jakąkolwiek szkodę, a także, które wykazywałyby jej wartość. Co prawda w przedłożonym protokole zdawczo-odbiorczym widnieje adnotacja o zniszczeniach w lokalu, zaś w wycenie szkód wymienione zostały elementy konstrukcji lokalu, które powód uznał za zbyt mocno zabrudzone i zarysowane, to jednocześnie w toku całego postępowania strona przeciwna kwestionowała, aby na skutek jej działań doszło do zniszczeń, które byłyby wynikiem innego, aniżeli normalnego używania mieszkania. Co przy tym istotne pozwana kwestionowała również, aby wszystkie wymienione przez powoda zniszczenia powstały wskutek użytkowania przez nią lokalu podnosząc, że odbierając lokal od wynajmującego nie sprawdzała w szczególności, czy po rozłożeniu kanapy, czy też po odsunięciu kosza, jest widoczny ślad na ścianie. W tym miejscu zaakcentować należy, że wprawdzie powód załączył w poczet materiału dowodowego dokumentację, która ukazuje wygląd mieszkania bez stwierdzonych przez powoda zniszczeń oraz wraz z nimi, to jednak nie zostało w sprawie wykazane, w jakiej dacie i okolicznościach dokumentacja ta została sporządzona. Nie budzi zaś wątpliwości, że dokumentacja taka miałaby walor dowodowy li tylko wówczas, gdyby odzwierciedlała stan mieszkania z dnia jego odbioru i zdania przez najemcę. W ocenie Sądu nawet jeśli przyjąć za punkt wyjścia, iż faktycznie podczas najmu mieszkania przez pozwaną, w mieszkaniu tym doszło do powstania szkód wymienionych przez powoda w wycenie, samo to stwierdzenie byłoby niewystarczające do stwierdzenia, że powód miał prawo potrącić z kaucji kwotę 800 zł. T. K. nie tylko bowiem nie przeprowadził żadnego dowodu, który dowodziłby wartości szkody, ale nawet nie zawniósł o dopuszczenie dowodu na okoliczność wykazania powyższego. Oczywistym jest przy tym, że w kategoriach miarodajnego dowodu nie może być postrzegana powoływana już wycena szkód, w treści której wskazano wyłącznie, że na wartość szkody składają się: malowanie – 345 zł oraz materiały i organizacja – 455 zł, kwoty te nie poddają się bowiem jakiegokolwiek weryfikacji. Dość powiedzieć, że powód nie wskazał nawet, jaka powierzchnia ścian podlegałaby malowaniu, co determinuje zarówno koszt robót malarskich, jak i ilość farby niezbędnej do ich przeprowadzenia.

Mając na uwadze całość przeprowadzonych wyżej rozważań, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw.

Strona pozwana wygrała proces w całości, a zatem należy jej się od powoda zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości.

Na koszty procesu poniesione przez pozwaną złożyły się: 360 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzemieniu obowiązującym na datę wniesienia pozwu, Dz.U. 2015, poz. 1804) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Dlatego też Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.